TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO IMMOBILIARE RGE 61/2024

PROMOSSO DA:

[redacted]

CONTRO:

[redacted]

GIUDICE: *Dott. Stefano Palmaccio*
CUSTODE/DELEGATO: *Avv. Emanuela Cappellacci*
CTU: *Arch. Fabio Armida*

RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.** pag. 2

CAPITOLO 2 - **PREMESSA** pag. 5

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI** pag. 8

CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

Quesito A.1 pag. 14
Quesito A.2 pag. 14
Quesito A.3 pag. 15
Quesito A.4 pag. 16
Quesito A.5 pag. 16
Quesito B.6 pag. 18
Quesito C.7 pag. 32
Quesito C.8 pag. 33
Quesito D.9 pag. 39
Quesito D.10 pag. 39
Quesito D.11 pag. 42
Quesito E.12 pag. 42
Quesito E.13 pag. 50
Quesito F.14 pag. 53
Quesito G.15 pag. 53
Quesito G.16 pag. 53
Quesito H.17 pag. 67

CAPITOLO 5 - **CONCLUSIONI E ALLEGATI** (prima stesura) pag. 70

CAPITOLO 6 - **OSSERVAZIONI LOCATARIO COSTITUITO E RISPOSTE DEL CTU** pag. 73
CAPITOLO 7 - **CONCLUSIONI E ALLEGATI** (stesura finale) pag. 80

CAPITOLO 8 - **SUPPLEMENTO ALLA STESURA FINALE** pag. 83
CAPITOLO 9 - **CONCLUSIONI E ALLEGATI** pag. 84

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

CAPITOLO 1 **- QUESITI POSTI DAL G.E.**

(come da provvedimento di udienza del 22/04/2024)

A. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

2) *effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*

2a - *In primo luogo,*

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

2b - *In secondo luogo,*

se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

2c - *In terzo luogo,*

2c.1 *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.*

2c.2 *nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

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

4) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il…)*

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

B. Descrizione dell'immobile pignorato

6) *descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

C. Storia e identificazione catastale

7) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

7a *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

7b *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

7c *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

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

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

8) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*

D. Situazione urbanistica

9) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

10) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

11) *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

E. Occupazione dell'immobile pignorato

12) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca anche mediante l'aiuto del custode il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.*

F. Vincoli e oneri condominiali

13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

G. Identificazione dei lotti

14) *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;*

15) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

H. Stima

16) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

(ulteriori come da provvedimento di nomina del 08/10/2025)

I. Quesito Integrante

17) *rispondere a tutti i quesiti predisposti con decreto del 22/04/2024, individuando e descrivendo quali siano gli immobili oggetto di pignoramento e quale ne sia l'effettiva consistenza; individuare e descrivere chiaramente tutti i beni mobili e gli impianti, insistenti sull'area pignorata, tuttavia non ricompresi nel pignoramento poiché di proprietà di terzi (anche alla luce della documentazione contrattuale prodotta dalla parte opponente); esprimersi sulla congruità, secondo valori di mercato, dei canoni di locazione pattuiti con contratto ultranovennale registrato a Terni il 14/12/2011 al n. 9390 serie 1T (e successivo atto di rettifica registrato a Terni in data 21/03/2016 al numero 2058 serie 1T) e con contratto ultranovennale registrato a Terni in data 28/04/2015 al n. 2507 serie 1T, trascritto a Roma 1 in data 28/04/2015 ai numeri 30477/4125, tenendo conto dell'effettiva consistenza dei beni concessi in locazione e fornendo un'adeguata motivazione sui criteri e sulla metodologia adottati per la stima;*

*****

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- *Utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;*
- *depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale;*
- *Invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quaranta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *Depositi, in forma telematica, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:*

  ***a**) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

  ***b**)una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

  ***c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;*

  ***d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;*

  ***e), f) ecc…** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).*
- *Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

CAPITOLO 2 **- PREMESSA**

Il sottoscritto **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 08/10/2025 veniva nominato e conseguentemente accettava l'incarico conferitogli dal G.E. entro 10 gg dalla ricezione del provvedimento avvenuta in data 09/10/2025, prestando giuramento in data 18/10/2025 di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;

2. Reperimento, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, con ispezioni ed estrazioni telematiche presso la Conservatoria Agenzia delle Entrate, e relativa predisposizione digitale in allegato;

3. Reperimento, verifica e analisi della documentazione catastale vigente, con ispezioni ed estrazioni telematiche presso Catasto Agenzia delle Entrate, e relativa predisposizione digitale in allegato;

4. Reperimento, verifica ed analisi della documentazione camerale vigente, con estrazioni presso la CCIAA, e relativa predisposizione digitale in allegato;

5. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli archivi SUE e SUAP del Comune di Fiumicino - estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione delle documentazioni e relativa predisposizione digitale in allegato;

6. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso e provenienza – estrazione in copia degli atti presso notai ancora in attività, e relativa predisposizione in allegato;

7. Reperimento, verifica ed analisi degli atti notarili e contratti legittimanti cessioni, locazioni, comodati, e relativa predisposizione in allegato;

8. Sopralluogo presso il compendio con accertamenti e rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzioni grafiche all'attualità, e relativa predisposizione del materiale tecnico prodotto in allegato;

9. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;

10. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni interessati;

11. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione Preliminare;

12. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione dell'Elaborato Peritale in prima Stesura e relativi Documenti tecnici integranti allegati; a corredo, nelle more del Deposito telematico dell'Elaborato peritale in Stesura Finale in virtù dell'udienza fissata.

Il sottoscritto

- in data 08/10/2025 veniva nominato dal G.E. nel procedimento esecutivo, ricevendo il provvedimento dalla Cancelleria il 09/10/2025;

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- in data 18/10/2025 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 10 gg dalla data di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina;

- provvedeva ad attivarsi immediatamente con la Custode nominata Avv. Emanuela Cappellacci per concertare l'inizio delle operazioni peritali presso il compendio pignorato e procedendo nel modo più spedito possibile con le attività di verifica delle documentazioni agli atti di fascicolo telematico e con le attività di reperimento ed estrazione delle documentazioni presso gli enti e archivi pubblici preposti;

- In data 29/10/2025, sulla scorta delle informazioni e dei dati sin lì reperiti in merito al compendio, redigeva e presentava istanza di accesso agli atti di archivio edilizio urbanistico SUE, richiedendo tutti i titoli edilizi rilasciati sin dall'origine e le relative varianti, oltre la verifica della sussistenza di ulteriori denunce, comunicazioni, segnalazioni presentate o permessi rilasciati fra il 2010 e il 2025, *(ritenendo necessario un riscontro fra le documentazioni tecniche vigenti in archivi comunali e quelle depositate in atti di fascicolo telematico, in virtù di maggiori approfondimenti, degli accertamenti da compiere presso i luoghi e delle varie stime da eseguire);*

- In data 31/10/2025 eseguiva le ispezioni ed estrazioni degli atti castali vigenti presso AdE Catasto;

- In data 31/10/2025 redigeva e trasmetteva a Notaio Alessandro Taddei richiesta copia atto d'obbligo stipulato fra gli originari intestatari del compendio e il Comune di Fiumicino *(assente in atti di fascicolo);*

- In data 03/11/2025 provvedeva ad estrarre una prima parte delle formalità presso AdE Conservatoria, ritenendo necessarie ulteriori verifiche ed approfondimenti chiarificatori rispetto a quanto riportato nella relazione notarile depositata in atti, e tenuto conto dei numerosi contratti e scritture trascritti nel tempo fra debitore, cessionari, locatari e comodatari;

- In data 12/11/2025, con l'ausilio della Custode Avv. Cappellacci, acquisiva le visure camerali vigenti del Debitore e dei vari Cessionari, Locatari, Comodatari, estratte presso CCIAA;

- In data 12/11/2025 acquisiva dal Notaio Alessandro Taddei la copia dell'atto precedentemente richiesto, che riportava come allegato l'elaborato grafico di grande formato, ma tuttavia fornito in allegato in piccolo formato e non leggibile; pertanto provvedeva ad inoltrare richiesta di copia digitale di migliore qualità dell'elaborato *(formalmente poi mai soddisfatta, poiché impossibilitato a produrre copia di tali dimensioni)*;

- In data 19/11/2025, previa regolare comunicazione PEC e convocazione dello scrivente a tutte le parti coinvolte, eseguiva alle ore 10:00 il sopralluogo di accesso presso i luoghi alla presenza continua della Custode Avv. Cappellacci, di Callà Andrea nelle veci di UNION ITALIA Srl (ovvero UNION GESTIONI Srl) attuale sub-locataria dei beni immobili Subb. 2-501 dal 2016 dell'attività del distributore di carburanti, e di

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Iannarilli Gianluca, sia nelle veci del padre Iannarilli Vittorio legale rappresentante di IPETROL Srl debitrice pignorata, sia in qualità di legale rappresentante di IG IMMOBILIARE Sas locataria dei beni immobili Subb. 2-501 del debitore IPETROL Srl e sub-locatrice a UNION ITALIA Srl del ramo di azienda sulle porzioni di compendio, sia in qualità di legale rappresentante di IG HOLDING Srl locataria dei beni immobili Subb. 3-4-502-503-504-505-506 del debitore IPETROL Srl; nella circostanza eseguiva gli accertamenti e i rilievi metrici fotografici dell'intero compendio, degli impianti ed allestimenti ivi presenti, seguendo quanto descritto negli atti di fascicolo telematico depositati dalle parti. Al termine delle operazioni alle ore 12:00 veniva redatto e sottoscritto apposito verbale, nel quale si riportava anche la richiesta agli intervenuti di trasmettere ai consulenti tutte le documentazioni non depositate in fascicolo telematico ma tuttavia ritenute atte alla disamina della fattispecie e alle attività peritali (inventari, pratiche edilizie presentate, pratiche commerciali presentate, fatture e/o bolle di acquisto/installazione elementi di impianto secondo ricorsi e opposizioni, etc.), oltre le documentazioni inerenti il recesso - come già precedentemente riferito dalle parti IPETROL Srl e IG HOLDING Srl alla custode Avv. Cappellacci - del contratto di locazione precedentemente vigente su uno degli immobili componenti compendio (P.lla 281, Subb. 3-4);

- In data 26/11/2025 acquisiva riscontro dal Comune di Fiumicino per convocazione e appuntamento in date 02/12/2025 o 04/12/2025 presso l'archivio SUE per la visione dei fascicoli di cui all'istanza;

- In data 27/11/2025, sulla scorta delle verifiche documentali sin lì compiute con la custode e delle visure CCIAA, eseguiva ulteriori approfondimenti telematici presso AdE Conservatoria;

- In data 02/12/2025 eseguiva l'accesso agli atti di archivio SUE dei fascicoli sin lì reperiti dal Comune, nei quali, fra le altre, rinveniva elaborati grafici di grandissimo formato, di cui chiedeva l'estrazione in formato intero in copia cartacea o digitale; tuttavia non essendo presente in quel giorno e nei successivi il preposto che si occupa degli accessi agli atti e della gestione dei fascicoli, l'ufficio chiedeva allo scrivente di trasmettere al protocollo apposita richiesta a riguardo, nelle more di pianificare le operazioni di estrazione richieste;

- In data 03/12/2025, al fine di acquisire le documentazioni richieste alle parti in sede di sopralluogo di accesso del 19/11/2025 e ulteriori informazioni e dati utili ad agevolare le attività di reperimento documentale presso gli archivi pubblici, redigeva e trasmetteva sollecito richiesta PEC alle parti (debitore e locatari), in cc alla custode Avv. Cappellacci e al creditore per opportuna conoscenza;

- In data 04/12/2025, sulla scorta delle verifiche sin lì eseguite e della visione dei fascicoli sin lì estratti ed esibiti dall'archivio edilizio SUE, redigeva e presentava all'ufficio SUAP del Comune istanza di accesso agli atti di archivio per la verifica della sussistenza, a nome del debitore e dei locatari, di fascicoli inerenti

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

pratiche presentate negli anni dalle società gestrici, dei permessi, attestati e documenti (commercio, distribuzione, prevenzione incendi, etc.) rilasciati per la gestione delle attività ovvero varianti richieste per le destinazioni d'uso commerciali degli immobili componenti compendio;

- In data 10/12/2025, sulla scorta delle verifiche di archivio compiute il 02/12/2025 e delle indicazioni fornite in quell'occasione dall'ufficio circa la richiesta delle copie in formato intero degli elaborati grafici di progetto di cui ai titoli edilizi rilasciati, provvedeva a redigere e trasmettere al protocollo la relativa istanza all'attenzione del preposto dell'archivio, sollecitando quanto già richiesto durante l'accesso del 02/12;

- In data 13/12/2025, tenuto conto delle documentazioni ancora attese propedeutiche alla verifica ed analisi della fattispecie e alla risposta ai quesiti posti, redigeva e depositava in Cancelleria note di aggiornamento e istanza al Giudice, in virtù del differimento dei termini disposti alla nomina del deposito della relazione preliminare (entro 60gg dal giuramento); il Giudice con provvedimento del 04/01/2025 trasmesso dalla Cancelleria 07/01/2026 differiva il termine del deposito della Relazione preliminare di stima al 05/02/2026 - senza differire tuttavia i termini fissati per l'invio alle parti dell'Elaborato peritale in Prima Stesura (06/02/2026) e il deposito dell'Elaborato peritale in Stesura Finale (26/02/2026), nelle more dell'udienza fissata il 17/03/2026;

- In data 12/01/2026 sollecitava l'ufficio SUAP del Comune a dare riscontro e inviare le documentazioni precedentemente richieste il 04/12/2025 *(tuttora in attesa di riscontro)*

- In data 13/01/2026 sollecitava il debitore e i relativi cessionari, locatari, comodatari opponenti a dare riscontro e inviare le informazioni e le documentazioni precedentemente richieste il 03/12/2025;

- In data 14/01/2026 riceveva una parte delle documentazioni precedentemente richieste alle parti;

- In data 19/01/2026 riceveva un'altra parte delle documentazioni precedentemente richieste alle parti, in base alle quali tuttavia chiedeva alcune specifiche avendo rinvenuto delle incongruenze/carenze;

- In data 20/01/2026 sulla scorta di alcune specifiche ricevute, redigeva e presentava all'archivio SUE del Comune integrazione all'istanza di accesso agli atti precedentemente presentata il 29/10/2025 (e in parte ancora non evasa), richiedendo il reperimento e l'estrazione di ulteriori documentazioni urbanistiche presentate dalle parti e sin lì non emerse;

- In data 22/01/2026 sollecitava l'archivio SUE del Comune a dare riscontro e inviare le copie degli elaborati grafici dei titoli edilizi estratti di cui all'istanza precedentemente presentata il 10/12/2025*;*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- In data 23/01/2026 acquisiva dall'ufficio Edilizio SUE del Comune una prima parte delle documentazioni urbanistiche precedentemente richieste;
- In data 03/02/2026 acquisiva dall'ufficio Edilizio SUE del Comune una seconda parte delle documentazioni precedentemente richieste;
- In data 04/02/2026 eseguiva ulteriori approfondimenti telematici presso AdE Conservatoria;
- In data 12/02/2026 sollecitava l'ufficio SUAP del Comune a dare riscontro e inviare le documentazioni precedentemente richieste il 04/12/2025 *(tuttora in attesa di riscontro)*
- In data 23/02/2026 acquisiva copia dell'atto di provenienza precedentemente richiesto tramite accesso agli atti presso l'Archivio Notarile di Roma.

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

CAPITOLO 3 **- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	18/10/2025	Accettazione incarico Deposito telematico	fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	fascicolo
	Deposito note e istanza al GE	13/12/2025	Proroga essendo in attesa di ottenere documentazioni d'archivio propedeutiche alle attività tecniche e alla redazione della relazione preliminare di stima e dell'elaborato peritale; il G.E. rinviava il deposito della relazione preliminare di stima al 05/02/2026, senza comunque differire gli altri termini disposti e l'udienza fissata	fascicolo
	Deposito Elaborato finale	Entro il 26/02/2026	Entro venti gg prima dell'udienza	fascicolo
SISTER (Telematico)	AdE Catasto	31/10/2025	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili e pertinenze	01
	AdE Conservatoria	03/11/2025 27/11/2025	Ispezioni telematiche a pagamento	02 (a, b)
GOOGLE	Individuazione, inquadramento satellitare urbano		Immagini allegate nel presente elaborato peritale	
REGIONE LAZIO	Individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	**PdC n. 21/2008 del 31/01/2008** su istanza prot. 70027 del 12/12/2003 (intestato a [redacted]); *(intero compendio)* **PdC n. 122/2009 del 09/07/2009 in Variante,** su istanza prot. 101647 del 30/12/2008 (intestato a [redacted]); *(intero compendio)* **PdC n. 71/2010 del 18/05/2010 in Variante,** su istanza prot. 13405 del 16/02/2010 (intestato a [redacted]); *(intero compendio)* **PdC n. 97/2011 del 01/06/2011 a Voltura,** su istanza prot. 40553 del 17/05/2011 (intestato a [redacted] *(intero compendio)* **Certificato di Agibilità n. 99/AG/11 del 17/11/2011** (intestato a [redacted]); *(sub 501, già 1)* **CILA 2018.1267 del 04/01/2018** intestata a [redacted] *(sub 501, già 1)* [redacted] *(sub 501, già 1)*	05 (a, b, c, d, e, f, g)
		Delibera Comunale Attestazione Assenza Usi Civici	05 (h)

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze; Piante prima denuncia	01
	Conservatoria	Ispezioni ipotecarie telematiche a pagamento	02 (a, b)
NOTAI	Reperimento Atti *(Obbligo Provenienza Possesso Cessioni Locazioni Permute Nomine Comodati)*	*Provenienza:* Notaio Di Fabio (M.) **29/12/2003 Rep.84632** trascritto **13/01/2004 Reg. Part. n. 1122**: *Compravendita terreno Fg. 719 P.lle 280-281* da [redacted] a [redacted]	04 (a, b, c)
		Obbligo: Notaio Taddei Alessandro **13/09/2007 Rep. 13830/7509** trascritto **01/10/2007 nn. 75851/37046**: fra [redacted] e Comune di Fiumicino (RM)	
		Possesso: Notaio Pasqualini Gianluca **09/11/2010 Rep.58075/13518** trascritto **18/11/2010 nn. 66696/38544** *Compravendita Fg 719 P.lla 281 Sub. 2, 501 (già Sub 1), Subb. 3-4 Subb. 502-503-504-505* da [redacted] a [redacted]	
		Scrittura privata autenticata: Notaio Pasqualini Gianluca **09/11/2010 Rep. 58078/13521** registrato: *Cessione ramo d'azienda* (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] a [redacted]	
		Scrittura privata autenticata: Notaio Pasqualini Gianluca **03/11/2011 Rep. 59709/14746** registrato a Terni **02/12/2011 n.9078 Vol. 1T**: *Cessione ramo d'azienda* (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] a [redacted]	
		Scrittura privata autenticata: Notaio Pasqualini Gianluca **16/11/2011 Rep. 59760/14783** trascritto **16/12/2011 nn. 66156/42088**: *Locazione 25ennale P.lla 281 Subb. 2-501* da [redacted] a [redacted]	
		Scrittura privata autenticata: Notaio Pasqualini Gianluca **25/06/2014 Rep. 62816/16982** trascritto **22/07/2014 nn.34662/21542**: *Rettifica* atto Notaio Pasqualini 09/11/2010 Rep.58075/13518 trascritto 18/11/2010 nn. 66696/38544	
		Scrittura privata autenticata: Notaio Filippo Clericò **18/02/2015 Rep. 16072/11147** registrato a Terni **20/02/2015**: *Permuta di partecipazioni sociali con cessione di ramo di azienda* (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] a [redacted]	
		Scrittura privata autenticata: Notaio Filippo Clericò **18/02/2015 Rep. 16070** registrato a Terni **20/02/2015 n. 1017 serie 1T**: *nomina* legale rappr. [redacted]	
		Scrittura privata autenticata: Notaio Filippo Clericò **03/03/2015 Rep. 16125/11190** registrato in Terni **16/0372015 n. 1540 serie 1T**: *Comodato d'uso di ramo di azienda* (distributore di carburanti via	

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

		della Muratella nn. 791/793) da [redacted] a [redacted]		
		Scrittura privata autenticata: Notaio Filippo Clericò **24/04/2015 Rep. 16307/11308** trascritto **28/04/2015 nn.30477/4125**: *Locazione 25ennale Fg 719 P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505* da [redacted] a [redacted]		
		Scrittura privata autenticata: Notaio Filippo Clericò **24/07/2015 Rep. 16627/11551** registrato a Terni **30/07/2015 n. 4791 serie 1T**: *Costituzione società* [redacted]		
		Scrittura privata autenticata: Notaio Filippo Clericò **03/03/2016 Rep. 17314/12074** registrato a Terni **10/03/2016 n. 1812 serie 1T**: *Affitto ramo d'azienda* (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] a [redacted]		
		Scrittura privata autenticata: Notaio Filippo Clericò **08/03/2016 Rep. 17325/12083** trascritto **21/03/2013 nn. 12926/8573**: *Rettifica per erronea indicazione dei subalterni* Notaio Pasqualini Gianluca 16/11/2011, trascritto 16/12/2011 nn. 66156/42088		
		Scrittura privata autenticata: Notaio Mario Lupo **10/10/2017 Rep. 341/199** registrato a Roma 1 Ufficio delle Entrate **11/10/2017 n. 28031** serie 1T *Cessione di quote sociali della* [redacted] da [redacted] a [redacted]		
		Scrittura privata autenticata: Notaio Giuseppe Maria Caparrelli **26/01/2024 Rep. 3342/2429** registrato a Albano Laziale 31/01/2024 n. 1781 serie 1T: *Cessione di affitto di ramo di azienda* (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] a [redacted]		

DATI DI INTERESSE

RIUNIONI INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	19/11/2025 (10:00-12:00)	previa regolare comunicazione PEC e convocazione a tutte le parti coinvolte, alla presenza continua della Custode Avv. Cappellacci, di [redacted] nelle veci di [redacted] attuale sub-locataria dei beni immobili Subb. 2-501 dal 2016 dell'attività del distributore di carburanti, e di [redacted], sia nelle veci del padre [redacted] legale rappresentante di [redacted] debitrice pignorata, sia in qualità di legale rappresentante di [redacted] locataria dei beni immobili Subb. 2-501 del debitore [redacted] e sub-	06 (a, b, c) Rilievo Fotogr. 07 Rilievo metrico 08 Verbale

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

			locatrice a [redacted] del ramo di azienda sulle porzioni di compendio, sia in qualità di legale rappresentante di [redacted] locataria dei beni immobili Subb. 3-4-502-503-504-505-506 del debitore [redacted]; eseguiva accertamenti e rilievi metrici fotografici dell'intero compendio, degli impianti ed allestimenti ivi presenti, seguendo quanto descritto negli atti di fascicolo telematico depositati dalle parti. Al termine veniva redatto verbale, con richiesta agli intervenuti di inviare ai consulenti tutte le documentazioni non depositate in fascicolo telematico ma tuttavia atte alla disamina della fattispecie e alle attività peritali (inventari, pratiche edilizie presentate, pratiche commerciali presentate, fatture e/o bolle di acquisto/installazione elementi di impianto secondo ricorsi e opposizioni, etc.), oltre le documentazioni inerenti il recesso - come già precedentemente riferito dalle parti [redacted] e [redacted] alla custode Avv. Cappellacci - del contratto di locazione precedentemente vigente su uno degli immobili componenti compendio (P.lla 281, Subb. 3-4);	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	17/03/2026	Audizione parti e relativi provvedimenti	fascicolo
SEGNALAZIONI	-	-	-	fascicolo
CASI DI OPPONIBILITA'	Scritture private autenticate trascritte		*Scrittura privata autenticata:* Notaio Pasqualini Gianluca **09/11/2010 Rep. 58078/13521** registrato: *Cessione ramo d'azienda* (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] a [redacted]	04 (c)
			Scrittura privata autenticata: Notaio Pasqualini Gianluca **09/11/2011 Rep. 58078/13521** registrato a Terni **02/12/2011 n.9078 Vol. 1T**: *Cessione ramo d'azienda* (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] legale rappresentante di [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted] (ora [redacted]	
			Notaio Pasqualini Gianluca **16/11/2011 Rep. 59760/14783,** trascritto **16/12/2011 nn. 66156/42088**: *Locazione 25ennale P.lla 281 Subb. 2-501* da [redacted] legale rappr. di [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted] 002 (ora [redacted])	
			Scrittura privata autenticata: Notaio Filippo Clericò **03/03/2016 Rep. 17314/12074** registrato a Terni **10/03/2016 n. 1812 serie 1T**: *affitto ramo d'azienda*	

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

		(distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] legale rappr. di [redacted] a [redacted] legali rappr. di [redacted]	
		Scrittura privata autenticata: Notaio Filippo Clericò **24/04/2015 Rep. 16307/11308** trascritto **28/04/2015 nn.30477/4125**: *Locazione 25ennale Fg 719 P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505* da [redacted] legale rappr. di [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted] *(sciolto per recesso)*	
		Scrittura privata autenticata: Notaio Giuseppe Maria Caparrelli **26/01/2024 Rep. 3342/2429** registrato a Albano Laziale 31/01/2024 n. 1781 serie 1T: *Cessione di affitto di ramo di azienda* (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] Amm. Unico a [redacted] Amm Unico	

CAPITOLO 4 **- RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

A. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesiti A.1); A.2a; A.2b) - Completezza e esame preliminare della documentazione art. 567, co. 2 c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario *(vedi quesito 1.C – c1)*			X	
Certificato notarile *(vedi quesito 1.C - c2)*	X	02/04/2024		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni *(NB. Si segnala un refuso: invece di **Rep. 58075** del 09/11/2010 atto di possesso, compravendita P.lla 281 Subb. 2-501-3-4-502-503-504-505, viene riportato il **Rep. 58076** del 09/11/2010 che invece si riferisce ad altro atto relativo a P.lla 281 Sub. 5 di altrui proprietà e non staggito)*
Segnalazioni al Giudice: Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione delle formalità ipotecarie per soggetti ed immobili aggiornate al 2025; (**Allegato 02a_AdE Conservatoria**; **Allegato 02b_AdE Conservatoria**)				

Quesito A.2c) – Certificati

Certificato di Stato Civile e Matrimonio: Il debitore è una Società a Responsabilità Limitata

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Quesito A.3) - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli *(Allegato 02a-b_AdE Conservatoria)*

- **Immobili** Fg 719 **P.lla 281 Subb. 2-501 (già 1) Subb. 3-4-502-503-504-505**

1) TRASCRIZIONE del 08/06/2010 – Reg. Part. 20595 Reg. Gen. 35632 Pubblico ufficiale DE SANTIS MASSIMO Rep. 19143/11587 del 31/05/2010 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** a favore di [redacted] contro [redacted]. *(P.lla 281 Subb. **1-2-3-4**-5; P.lla 280)*
2) TRASCRIZIONE del 18/11/2010 – Reg. Part. 38544 Reg. Gen. 66696 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Rep. 58075 del 09/11/2010 ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA** a favore di [redacted] contro [redacted] *(P.lla 281 **Subb. 1-2-3-4**; P.lle 280-**281**)* – Doc. correlati: Trascrizione n. 21542 del 22/07/2014
3) TRASCRIZIONE del 18/11/2010 – Reg. Part. 38545 Reg. Gen. 66697 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Rep. 58076 del 09/11/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA *(P.lla 281 Sub. 5)*
4) ISCRIZIONE del 18/11/2010 – Reg. Part. 15801 Reg. Gen. 66698 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Rep. 58077 del 09/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** capitale 1.200.000,00€ interesse annuo 3,33% totale 2.400.000,00€, a favore di [redacted], contro [redacted], quota 1/1 *(P.lla 281 **Subb. 1-2-3-4**-5; P.lle 280-**281**)* – Doc. correlati: Annotazione n. 9756 del 06/12/2013 (PROROGA DURATA AMMORTAMENTO MUTUO)
5) TRASCRIZIONE del 18/11/2010 – Reg. Part. 38546 Reg. Gen. 66699 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Rep. 58079 del 09/11/2010 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA (P.lla 280)
6) TRASCRIZIONE del 04/08/2011 – Reg. Part. 27709 Reg. Gen. 44310 Pubblico ufficiale MUSSOLINI ELISABETTA Rep. 865/600 del 25/07/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (P.lla 281 Sub. 5; P.lla 280)
7) TRASCRIZIONE del 16/12/2011 – Reg. Part. 42088 Reg. Gen. 66156 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Rep. 59760/14783 del 16/11/2011 ATTO TRA VIVI - **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di ITAGEST Srl 6560541002 con sede in Roma contro [redacted] *(P.lla 281 **Sub. 501**)* - Documenti correlati: Trascrizione n. 8753 del 21/03/2016
8) Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/07/2014 – Reg. Part. 21542 Reg. Gen. 34662 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Rep. 62816/16982 del 25/06/2014 ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA** Formalità di riferimento: Trascrizione n. 38544 del 2010 – *inesatta indicazione di P.lla 281 Subb. 1-2-3-4-5 invece di P.lla 281 Subb. 2-501-3-4-502-503-504-505*
9) Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/03/2016 – Reg. Part. 8753 Reg. Gen. 12926 Pubblico ufficiale CLERICO' FILIPPO Rep. 17325/12083 del 08/03/2016 ATTO TRA VIVI - **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 42088 del 2011 – *inesatta indicazione di P.lla 281 Sub. 501 invece di P.lla 281 Subb. 2-501*
10) TRASCRIZIONE del 15/06/2016 – Reg. Part. 19182 Reg. Gen. 28268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TERNI Rep. 1413/16 del 25/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI **SEQUESTRO PREVENTIVO** a favore di Demanio dello Stato 80207790587 Roma contro [redacted] - Documenti correlati: Annotazione n. 934 del 07/02/2017 (**REVOCA PARZIALE DEL SEQUESTRO PREVENTIVO**) - Annotazione n. 757 del 23/01/2023 (**INEFFICACIA TOTALE**)
11) TRASCRIZIONE del 04/03/2019 – Reg. Part. 7302 Reg. Gen. 10426 Pubblico ufficiale EBNER MASSIMILIANO Rep. 5745/3608 del 30/01/2019 - SCISSIONE DI SOCIETA' (P.lla 281 Sub. 5; P.lla 280)
12) TRASCRIZIONE del 14/05/2019 – Reg. Part. 16190 Reg. Gen. 23223 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Rep. 673/2019 del 19/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **SEQUESTRO PREVENTIVO** a

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

favore di DEMANIO dello Stato ROMA 97905320582 contro [redacted] quota 1/1 - Documenti correlati: Annotazione n. 7969 del 13/12/2022 (**DECRETO DI DISSEQUESTRO** DEL TRIBUNALE DI TERNI)
13) TRASCRIZIONE del 28/03/2024 – Reg. Part. 12614 Reg. Gen. 16870 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI ROMA Rep. 8190 del 21/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di [redacted] contro [redacted] quota 1/1
14) ISCRIZIONE del 23/05/2025 – Reg. Part. 5404 Reg. Gen. 29357 Pubblico ufficiale MUNICIPIA SPA Rep. 499/2023 del 16/05/2025 **IPOTECA** CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da **INGIUNZIONE FISCALE** (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) a favore di MUNICIPIA SPA 01973900838 Trento contro [redacted], quota 1/1
15) TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 24710 Registro Generale 34319 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10959/2025 del 24/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO (P.lla 281 Sub. 5; P.lla 280)

***NB** Fra le formalità non risulta presente la trascrizione riportata a pagina seguente fra le formalità per soggetto IPETROL Srl relativa ai Subb. 3-4-502-503-504-505 (locazione ultranovennale)*

- **Soggetto** IPETROL Srl 06598541008 quota 1/1 (legale rappr. Iannarilli Vittorio)

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2015 – Reg. Part. 30477 Reg. Gen. 41254 Pubblico ufficiale CLERICO' FILIPPO Rep. 16307/11308 del 24/04/2015 ATTO TRA VIVI - **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** a favore di [redacted] contro [redacted] IMMOBILI SITI IN ~~(ROMA)~~ FIUMICINO *P.lla 281* ***Subb. 3-4-502-503-504-505****-506*

NB La trascrizione non compare fra le formalità per immobili riportate a pagina precedente.

Per ogni ulteriore approfondimento necessario si rimanda a **Allegati 02a-b_AdE Conservatoria**.

Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti nel ventennio *(Allegato 04a_Titolo di possesso; Allegato 04b_Titolo di provenienza)*

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[redacted]	NO

POSSESSO

Notaio Pasqualini Gianluca 09/11/2010 Rep.58075/13518 trascritto 18/11/2010 nn. 66696/38544 *Compravendita Fg 719 P.lla 281 Sub. 2, 501 (già Sub 1), Subb. 3-4 Subb. 502-503-504-505* da [redacted] a [redacted] 06598541008 (**Allegato 04a_Titolo di possesso**)

PROVENIENZA (1.F)

Notaio Di Fabio Marcello 29/12/2003 Rep.84632 trascritto 13/01/2004 Reg. Part. n. 1122: *Compravendita terreno Fg. 719 P.lle 280-281* da [redacted] a [redacted] (**Allegato 04b_Titolo di provenienza**)

DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico dei trasferimenti) (1.C): Vedi Possesso

Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale - vedi risposta Quesito A.4 (**Allegato 04b_Titolo di provenienza**) *NB è stata richiesta copia all'Archivio Notarile di Roma, tuttora in attesa di acquisizione alla data posta in calce; si provvederà ad allegarla all'Elaborato peritale in stesura finale).*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144





Figg. 1-2 Inquadramento satellitare del compendio nel comune di Fiumicino loc. Maccarese Via della Muratella nn. 791-793 - fonte GoogleEarth
In giallo il compendio staggito.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito B.6) - Descrizione del compendio *(Allegati 06a-b-c_Rilievo Fotografico, 07_Rilievo Metrico)*

Il compendio è situato nel territorio del Comune di Fiumicino (RM), in localita Maccarese, a Nord Ovest dell'aeroporto internazionale di Roma Leonardo da Vinci, lungo Via della Muratella collegata alla SS1 Aurelia e alle autostrade A12 Roma-Civitavecchia-Tarquinia e A91 Roma-Fiumicino, in area poco urbanizzata ma prossima agli insediamenti residenziale e produttivo/commerciale denominato DaVinci in loc. Vignole e a pochi km dagli agglomerati Urbani di Maccarese, Fregene, Focene, e Fiumicino, dunque anche a poca distanza dal litorale Nord Ovest di Roma.

Il lotto P.lla 281 (≈ 10.570,00mq) di cui una parte ospita il compendio staggito (≈ 8.600,00mq) è ubicato a Ovest della Via della Muratella, lungo la quale a Est corre nei pressi la ferrovia Roma-Civitavecchia-Pisa. Sul lotto sono presenti vari manufatti, componenti stazione di servizio come da progetto costituita da:

a) distributore di carburanti (c.d. "pompa bianca" ovvero "senza marchio noto" ossia indipendente non legata ai grandi marchi nazionali) con i relativi servizi ed accessori (tettoie/pensiline, fabbricato di servizio/locale gestore, superfici carrabili/giardinate, spazi di sosta e manovra, locali pompe, serbatoi interrati) distinti con Subb. 501, sviluppati su superficie cat. ≈ 4.860,00mq

b) piazzola "autolavaggio" accessoria al distributore stesso (interclusa nel Sub. 501) distinta con Sub. 2, sviluppata su una superficie cat. complessiva "di ambito" ≈ 140,00mq;

c) fabbricato artigianale/produttivo e relativi accessori (superfici carrabili, aree di sosta e manovra) pertinenziali al distributore stesso, distinti con Subb. 3-4-502-503-504-505-506, sviluppati su superficie cat. ≈ 3.600,00mq

*****

***a)* Distributore di carburanti - Sub. 501, già 1** *(vedi foto 1-46)*

All'atto del sopralluogo di accertamento e rilievi eseguito dallo scrivente il 19/11/2025 risultava composto di:

a.1) Tettoia/pensilina principale rettangolare Sup. coperta ≈ 276,00mq (≈ 12x23m) con struttura in metallo con n. 3 pilastri alla mezzeria ubicati in corrispondenza dei marciapiedi rialzati pavimentati su cui sono posizionati:

- n. 1 colonnina erogatrice multi-prodotto (benzina/gasolio) distinta con "pompa 1 e 2", dotata di n. 2 pistole erogatrici per lato, per un totale dunque di n. 4 pistole erogatrici (n. 2 benzina; n. 2 gasolio);
- n. 1 colonnina terminale di pagamento pre-pay self service a servizio delle pompe 1 e 2;
- n. 1 colonnina erogatrice multi-prodotto (benzina/gasolio) distinta con "pompa 3 e 4", dotata di n. 2 pistole erogatrici per lato, per un totale dunque di n. 4 pistole erogatrici (n. 2 benzina; n. 2 gasolio);
- n. 1 colonnina terminale di pagamento pre-pay self service a servizio delle pompe 3 e 4.

Tutta la superficie coperta corrispondente alla tettoia risulta pavimentata con masselli autobloccanti carrabili. Complessivamente si presenta in stato di conservazione normale, per quanto è stato possibile accertare.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

a.2) Tettoia/pensilina secondaria quadrata Sup. coperta ≈ 64,00mq (≈8x8m) con struttura in metallo e dotata di n. 1 pilastro alla mezzeria ubicato in corrispondenza della superficie rialzate pavimentata (marciapiedi) su cui è posizionata:

- n. 1 colonnina erogatrice mono-prodotto (GPL) priva di numerazione e che qui per comodità distingueremo con pompa 5, predisposta con n. 2 pistole erogatrici per lato, di cui tuttavia due funzionanti, per un totale dunque di n. 2 pistole erogatrici.

Tutta la superficie coperta corrispondente alla tettoia risulta pavimentata con masselli autobloccanti carrabili.
Complessivamente si presenta in stato di conservazione normale, per quanto è stato possibile accertare.

a.3) Fabbricato di servizio al distributore (denominato locale gestore) di sagoma pressoché quadrata Sup. ≈ 62,00mq ad un livello (Hint. ≈ 3,00m), realizzato in c.a e tamponature murarie rifinite a intonaco e tinteggiatura bianca, con copertura piana non praticabile, dotato di finestre e vetrine in corrispondenza dell'ingresso dotate di infissi in metallo/vetro e cancelletti antintrusione in metallo bianco, internamente composto di:

- ambiente principale (≈ 27,00mq), ove risulta presente un bancone ad uso "bar", con annessi ripiani e elettrodomestici (all'atto del sopralluogo inattivo, come dichiarato dagli intervenuti interessati);
- locale magazzino (≈ 5,00mq) attualmente allestito ad uso "preparazione/somministrazione" a servizio dell'ambiente principale, con a.c. con piastre e cappa aspiratrice; frigoriferi; lavandino; suppellettili accessorie varie, dotato di n. 2 finestre alte su parete perimetrale;
- antibagno e bagno di servizio ai dipendenti (≈ 3,60mq) con lavabo e wc, dotato di n. 1 finestra alta su parete perimetrale;
- locale "ufficio" (≈ 6,70mq), privo di finestra, ove sono ubicati i quadri elettrici dei vari impianti elettrici a servizio del locale gestore e del distributore di carburanti;
- locale magazzino (≈ 3,80mq) con accesso dall'esterno del fabbricato;
- bagno per diversamente abili (≈ 3,60mq) di servizio ai clienti, con accesso dall'esterno del fabbricato, dotato di n. 1 finestra alta su parete perimetrale;

per Sup. Calp. Int. ≈ 51,00mq

Internamente presenta pavimenti in grès e rivestimenti in grès nel locale magazzino ad uso "preparazione" e nei bagni due bagni; controsoffittature in metallo e cartongesso rifinito e tinteggiato nell'ambiente principale; inoltre risulta dotato di impianti elettrico, idrico/sanitario, termico (condizionamento caldo/freddo con fancoil/split a parete ubicati nell'ambiente principale e nel locale "ufficio" e relativi n. 2 motori esternamente in facciata. Sono presenti infine impianto di videosorveglianza e impianto antincendio con elettropompe, a servizio dell'area di servizio ad uso distributore di carburanti (ossia quella distinta con Sub. 501). All'esterno risulta

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

perimetrato sui quattro lati da marciapiedi rialzato in cemento rifinito con pavimento in grès. Complessivamente si presenta in stato di conservazione normale, per quanto è stato possibile accertare. Tuttavia risultano presenti alcune difformità rispetto alle documentazioni urbanistiche/catastali vigenti estratte in archivi. Si rimanda alle risposte ai quesiti C.7 e D.10;

a.4) Manufatto accessorio in muratura c.d. a faccia-vista con copertura a falda inclinata (≈6,00mq) destinato a locale tecnico (pompe) ubicato nei pressi dell'ingresso carrabile alla stazione di servizio lungo Via della Muratella (circa al confine con il Sub. 506, vedi descrizioni punti seguenti);

a.5) Tettoia accessoria con recinzione in metallo e copertura inclinata (≈9,00mq) destinata a locale tecnico (pompe su serbatoio GPL) ubicato a Sud Ovest lungo il confine con la P.lla 280;

a.6) Superficie accessoria restante in parte asfaltata in parte con aiuole, costituita da parcheggi pubblici (≈ 480,00mq), spazi di manovra e aiuole (≈ 4.000,00mq) e dove sono ubicati n. 6 serbatoi interrati così distinti:

- n. 3 serbatoi per gasolio (20.000 lt/cad) ubicati sul lato Sud Est nei pressi del confine con la P.lla 73
- n. 2 serbatoi per benzina (20.000 lt/cad) ubicati sul lato Sud Est nei pressi del confine con la P.lla 73
- n. 1 serbatoio per GPL (30.000 lt) ubicati sul lato Sud Ovest nei pressi del confine con la P.lla 280.

***b)* Piazzola "autolavaggio" - Sub. 2** *(vedi foto 47-50)*

All'atto del sopralluogo di accertamento e rilievi eseguito dallo scrivente il 19/11/2025 risultava composta di:
superficie in parte a quota carrabile in parte leggermente rilevata, per lo più asfaltata e in parte recante aiuole con piantumazioni: di fatto l'autolavaggio risulta assente riducendosi l'area ad una mera superficie carrabile inutilizzata probabilmente da anni - il cui ambito può essere individuato per lo più sulla scorta degli atti catastali vigenti, per Sup. ≈ 140,00mq - ubicata all'interno dell'area carrabile di maggior consistenza accessoria al distributore, descritta al precedente punto a.6

***c)* Fabbricato artigianale/produttivo e accessori - Subb. 3/4/502/503/504/505** *(vedi foto 51-91)*

All'atto del sopralluogo di accertamento e rilievi eseguito dallo scrivente il 19/11/2025 risultava composto di:
due livelli collegati da una scala interna a singola rampa (e vano "montacarichi" incompleto/assente), realizzato con struttura reticolare in c.a., tamponature murarie rivestite con intonaco e tinteggiatura, copertura piana non praticabile e solaio interpiano, mai completato e rimasto al "grezzo", privo di alcune tramezzature divisorie, finiture, impianti, infissi (porte e finestre), pavimenti e quanto altro previsto nel progetto originario, si presenta in stato di conservazione mediocre, visto il deperimento dei materiali sottoposti agli agenti atmosferici e l'abbandono per cui è soggetto a micro-vandalismo, presenza di individui senza fissa dimora e rifiuti vari:

- PT Sup. Calp, Int ≈ 315,00mq; Sup. Calp. Ext. (ballatoio) ≈ 25,00mq; H Int. ≈ 3,00m
- PS1 Sup. Calp, Int ≈ 305,00mq H Int. ≈ 3,20m

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Al piano terra risulta assente la parete divisoria dei due immobili individuati con Int. 1 e Int. 2 rispettivamente distinti con Sub. 3 e Sub. 4, dunque al momento si presenta come un unico immobile, direttamente collegato al PS1 con la scala. Risultano presenti alcune difformità rispetto alle documentazioni urbanistiche/catastali vigenti estratte in archivi. Si rimanda alle risposte ai quesiti C.7 e D.10.

Per quanto riguarda infine gli spazi esterni accessori (superfici pedonali/carrabili di manovra, parcheggi a servizio delle attività e parcheggi pubblici, oltre che di passaggio per l'accesso da SE al Sub. 5 (allora nel progetto individuato come deposito di oli minerali) di proprietà altrui dal 2010) si sviluppano su superficie ext. di ≈ 3.260,00mq di cui 650,00mq, il cui ambito può essere individuato per lo più sulla scorta degli atti catastali vigenti, destinati a parcheggi privati ad uso pubblico (Subb. 502, 503, 504, 505) che allo stato attuale risultano per lo più non individuabili ovvero impraticabili per via dello stato di abbandono dell'area con presenza di folta ed incolta vegetazione spontanea, attraverso cui si è comunque scorta la presenza di alcuni cigli in cemento posati in opera a perimetrazione delle singole superfici a parcheggio, per lo meno riguardanti la porzione distinta con Sub 504 *(vedi foto 55-58; 60-61)* che in parte risulta visibile anche consultando le immagini satellitari degli anni passati 2010; 2016 (fonte GoogleEarth). Risulta carente ed in parte assente la superficie originariamente asfaltata - porzione dell'area di maggior consistenza distinta con Sub 506 (BCNC) - costituente passaggio per accedere dalla Via della Muratella, attraverso il Sub. 501, ad altrui proprietà distinta con P.lla 281 Sub. 5 non staggita: si deve tener conto infatti che il progetto originario, oltre alla P.lla 280 (già 175), riguardava l'intera P.lla 281 (già 175) ≈ 10.570,00mq includendo dunque anche quella porzione di lotto (poi distinta con Sub 5), di proprietà Rauco/Pepe richiedenti i PdC con cui è stata costruita l'intera area di servizio sulla P.lla 281 (Subb. 1-2-3-4-5), di cui in seguito ne veniva venduta all'odierno debitore una parte ≈ 8.600,00mq (Subb. 1-2-3-4), ossia il compendio staggito. Attualmente, secondo quanto rinvenuto nelle visure ipotecarie e secondo quanto anche riferito dagli intervenuti al sopralluogo, non sussiste una servitù di passaggio trascritta riguardante P.lla 281 Sub 501 8già 1) e P.lla 281 Sub 506 (BCNC a Subb. 3-4-502-503-504-505) a favore della P.lla 281 Sub 5 di altrui proprietà, a cui peraltro si accede anche a Nord sempre da Via della Muratella.

Si rimanda alle figg. 3-12 pagg. 24-32, alle figg. 13-17 pagg. 34-38, e per ogni ulteriore opportuno approfondimento a **Allegato 06a_Rilievo Fotografico Sub. 501, Allegato 06b_Allegato Fotografico Sub. 2, Allegato 06c_Subb. 3-4-502-503-504-505-506, Allegato 07_Rilievo Metrico.**

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- **Descrizione immobili** *come da visure vigenti (Allegato 01_AdE Catasto)* intestati a [redacted] 1/1

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	**Sub.**	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
719	281	**2**	1	D/8				€ 1.600,00
Indirizzo: Via della Muratella n. 791 PT								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	**Sub.**	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
719	281	**501**	1	E/3				€ 13.680,00
Indirizzo: Via della Muratella n. 791 PT								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	**Sub.**	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
719	281	**3**	1	C/3	1	450mq	335,00mq	€ 1.673,32
Indirizzo: Via della Muratella n. 791 interno 1 PT-S1								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	**Sub.**	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
719	281	**4**	1	C/3	1	150mq	168,00mq	€ 557,77
Indirizzo: Via della Muratella n. 791 interno 2 PT								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	**Sub.**	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
719	281	**502**	1	C/6	4	150mq	150,00mq	€ 162,68
Indirizzo: Via della Muratella n. 791 PT								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	**Sub.**	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
719	281	**503**	1	C/6	4	150mq	150,00mq	€ 162,68
Indirizzo: Via della Muratella n. 791 PT								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	**Sub.**	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
719	281	**504**	1	C/6	4	150mq	150,00mq	€ 162,68
Indirizzo: Via della Muratella n. 791 PT								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	**Sub.**	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
719	281	**505**	1	C/6	4	200mq	200,00mq	€ 216,91
Indirizzo: Via della Muratella n. 791 PT								

*****

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. - BENE COMUNE NON CENSIBILE (non riportato nel pignoramento)								
Foglio	P.lla	**Sub.**	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
719	281	**506**	1					
Indirizzo: Via della Muratella n. 791 PT								

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- **Descrizione immobile** *<u>come da rilievi</u> (Allegati 06a-b-c_Rilievo Fotografico; Allegato 07_Rilievo Metrico)*

Immobile Speciali commerciali	**Tipo** : **D/8** P.lla 281 **Sub. 2**	
COMUNE/VIA/CIV/INT/P	Fiumicino (RM) Via della Muratella n.791 PT	
	Sup. principale	Sup. lorda ≈ 140,00mq
	TOTALE	**≈** 140,00mq
CONFINI: Sub. 501 salvo altri		

Immobile Particolari Esig. Pubbl.	**Tipo** : **E/3** P.lla 281 **Sub. 501**	
COMUNE/VIA/CIV/INT/P	Fiumicino (RM) Via della Muratella n.791 PT	
	Sup. Principale int.	Sup. lorda ≈ 62,00mq
	Sup. Principale ext (tettoie/rifornimento)	Sup. lorda ≈ 340,00mq
	Sup. Accessorie	Sup. lorda ≈ 4.440,00mq
	TOTALE	**≈** 4.862,00mq
CONFINI: P.lla 281 Sub. 5; P.lla 280, P.lla 73, salvo altri - distacco su strada via della Muratella		

Immobile Laboratori arti/mestieri	**Tipo** : **C/3** P.lla 281 **Sub. 3**	
COMUNE/VIA/CIV/INT/P	Fiumicino (RM) Via della Muratella n.791 PT-S1	
	Sup. Principale int. PT	Sup. utile ≈ 157,00mq
	Sup. Accessoria int. PS1	Sup. utile ≈ 305,00mq
	TOTALE	Superficie Catastale Totale DPR 138/98 ≈ 335,00mq
CONFINI: P.lla 281 Sub. 4; P.lla 281 Sub 506 BCNC, salvo altri		

Immobile Laboratori arti/mestieri	**Tipo** : **C/3** P.lla 281 **Sub. 4**	
COMUNE/VIA/CIV/INT/P	Fiumicino (RM) Via della Muratella n.791 PT	
	Sup. Principale	Sup. utile ≈ 158,00mq
	TOTALE	Superficie Catastale Totale DPR 138/98 ≈ 168,00mq
CONFINI: P.lla 281 Sub. 3; P.lla 281 Sub 506 BCNC, salvo altri		

Immobile Posti Auto/Rimesse	**Tipo** : **C/6** P.lla 281 **Sub. 502**	
COMUNE/VIA/CIV/INT/P	Fiumicino (RM) Via della Muratella n.791 PT	
	Sup. Principale	Sup. lorda ≈ 150,00mq
	TOTALE	Superficie Catastale Totale DPR 138/98 ≈ 150,00mq
CONFINI: Sub 503, Sub 506 BCNC, salvo altri		

Immobile Posti Auto/Rimesse	**Tipo** : **C/6** P.lla 281 **Sub. 503**	
COMUNE/VIA/CIV/INT/P .	Fiumicino (RM) Via della Muratella n.791 PT	
	Sup. Principale	Sup. lorda ≈ 150,00mq
	TOTALE	Superficie Catastale Totale DPR 138/98 ≈ 150,00mq
CONFINI: Sub 502, Sub 506 BCNC, salvo altri		

Immobile Posti Auto/Rimesse	**Tipo** : **C/6** P.lla 281 **Sub. 504**	
COMUNE/VIA/CIV/INT/P	Fiumicino (RM) Via della Muratella n.791 PT	
	Sup. Principale	Sup. lorda ≈ 150,00mq
	TOTALE	Superficie Catastale Totale DPR 138/98 ≈ 150,00mq
CONFINI: Sub 506 BCNC salvo altri		

Immobile Posti Auto/Rimesse	**Tipo** : **C/6** P.lla 281 **Sub. 505**	
COMUNE/VIA/CIV/INT/P	Fiumicino (RM) Via della Muratella n.791 PT	
	Sup. Principale	Sup. lorda ≈ 200,00mq
	TOTALE	Superficie Catastale Totale DPR 138/98 ≈ 200,00mq
CONFINI: Sub 501, Sub. 506 BCNC, salvo altri		

*****

Immobile	**Tipo** : **Bene Comune Non Censibile** P.lla 281 **Sub. 506** (non riportato nel pignoramento)
COMUNE/VIA/CIV/INT/P	Fiumicino (RM) Via della Muratella n.791 PT
CONFINI: Subb. 3, 4, 501, 502, 503, 504, 505; P.lla 280; P.lla 281 Sub. 5, salvo altri - distacco su strada via della Muratella	

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144



Figg. 3-4 Fg 719 P.lla 281 Subb. 2-502-3-4-502-503-504-505 - Mappa catastale (sopra) e Elaborato Planimetrico (sotto)

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

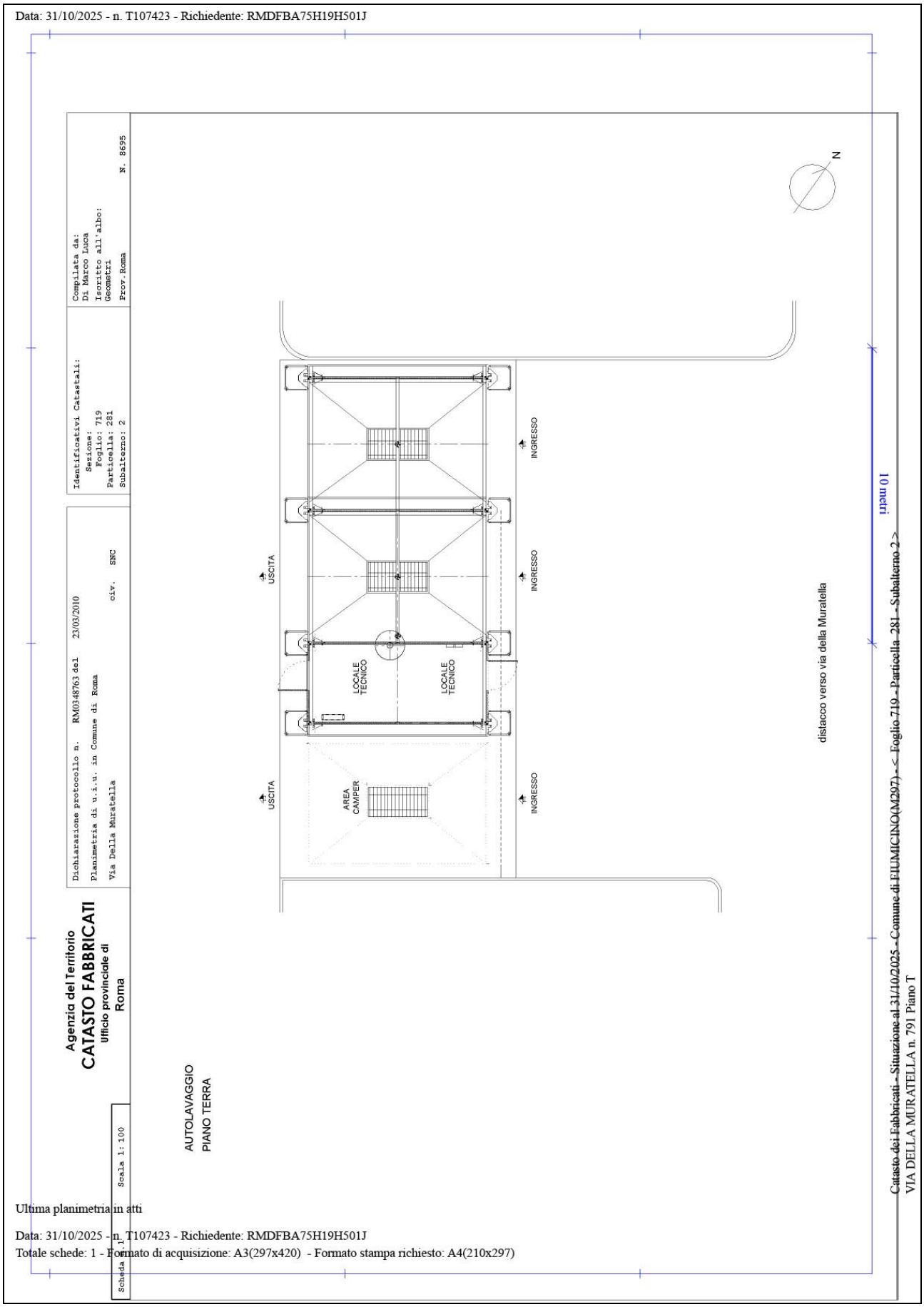


Fig. 5 Pianta catastale P.lla 281 Sub. 2 “area autolavaggio” attualmente inesistente

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

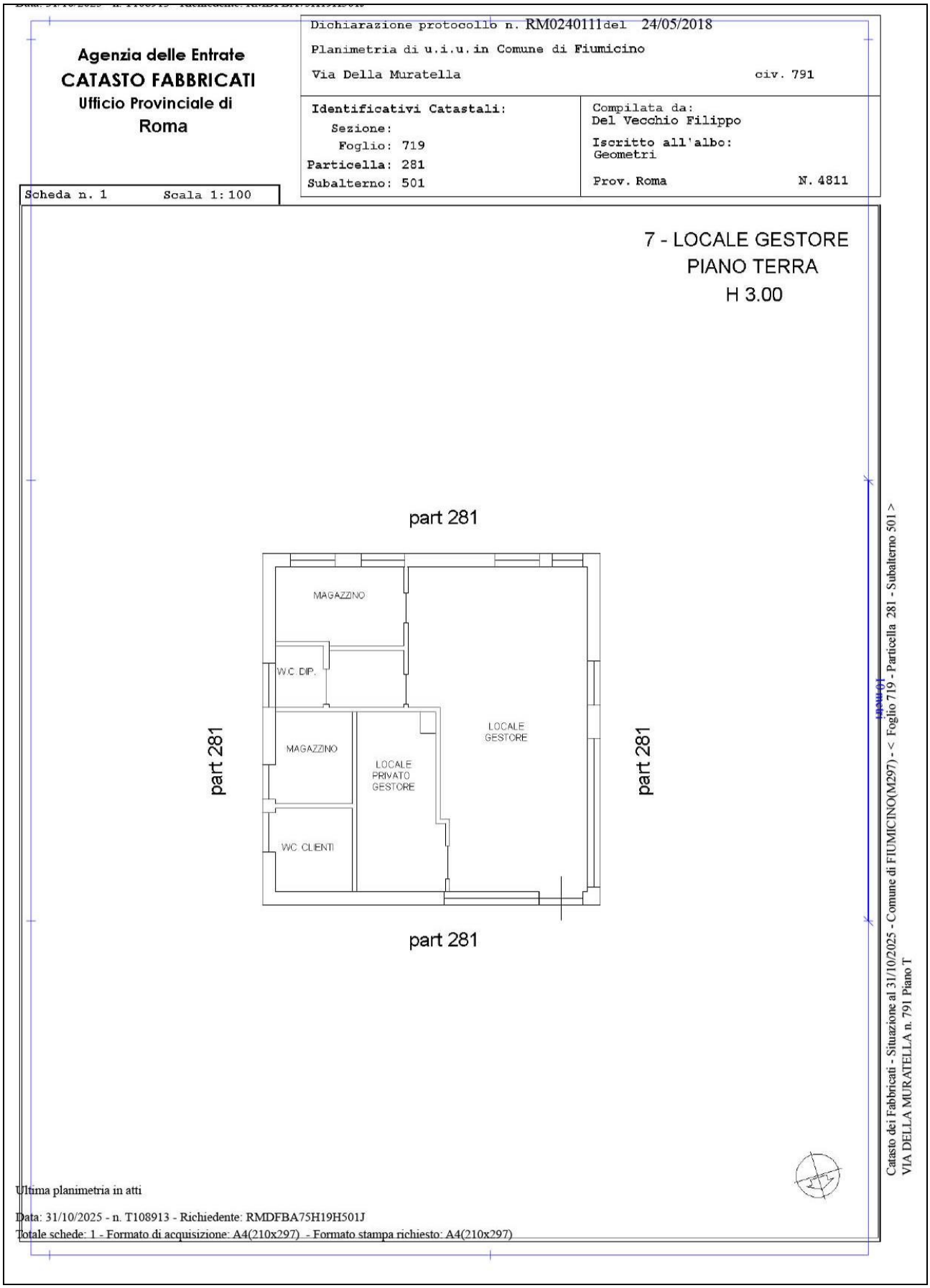


Fig. 6 Pianta catastale P.lla 281 Sub. 501 (già 1) – locale gestore del distributore di carburanti

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Data: 31/10/2025 - n. T108491 - Richiedente: RMDFBA75H19H501J

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0348763del 23/03/2010

Planimetria di u.i.u.in Comune di Roma

Via Della Muratella civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 719
Particella: 281
Subalterno: 3

Compilata da:
Di Marco Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

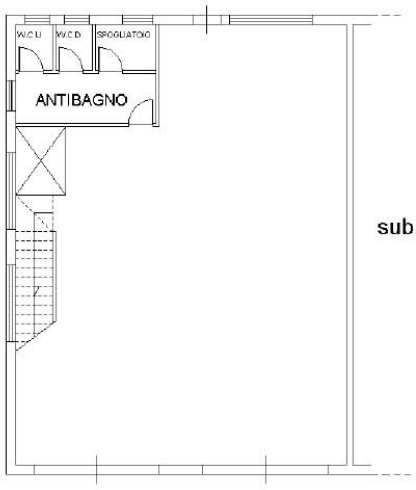
Prov. Roma N. 8695

Scheda n. 1 Scala 1: 200

LOCALE ARTIGIANALE INT.1

PIANO TERRA

H = 3.00

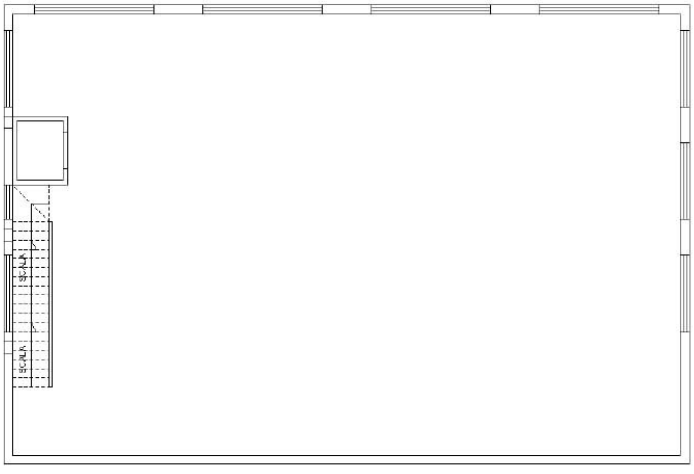


sub.4

distacco verso via della Muratella

PIANO SEMINTERRATO

H = 3.00



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2025 - Comune di FIUMICINO(M297) - < Foglio 719 - Particella 281 - Subalterno 3 >
VIA DELLA MURATELLA n. 791 Interno 1 Piano T-S1

Ultima planimetria in atti

Data: 31/10/2025 - n. T108491 - Richiedente: RMDFBA75H19H501J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig. 7 Pianta catastale P.lla 281 Sub. 3 (Int. 1) C/3 (locale artigianale/commerciale) composto da locale al piano terra e deposito al PS1

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

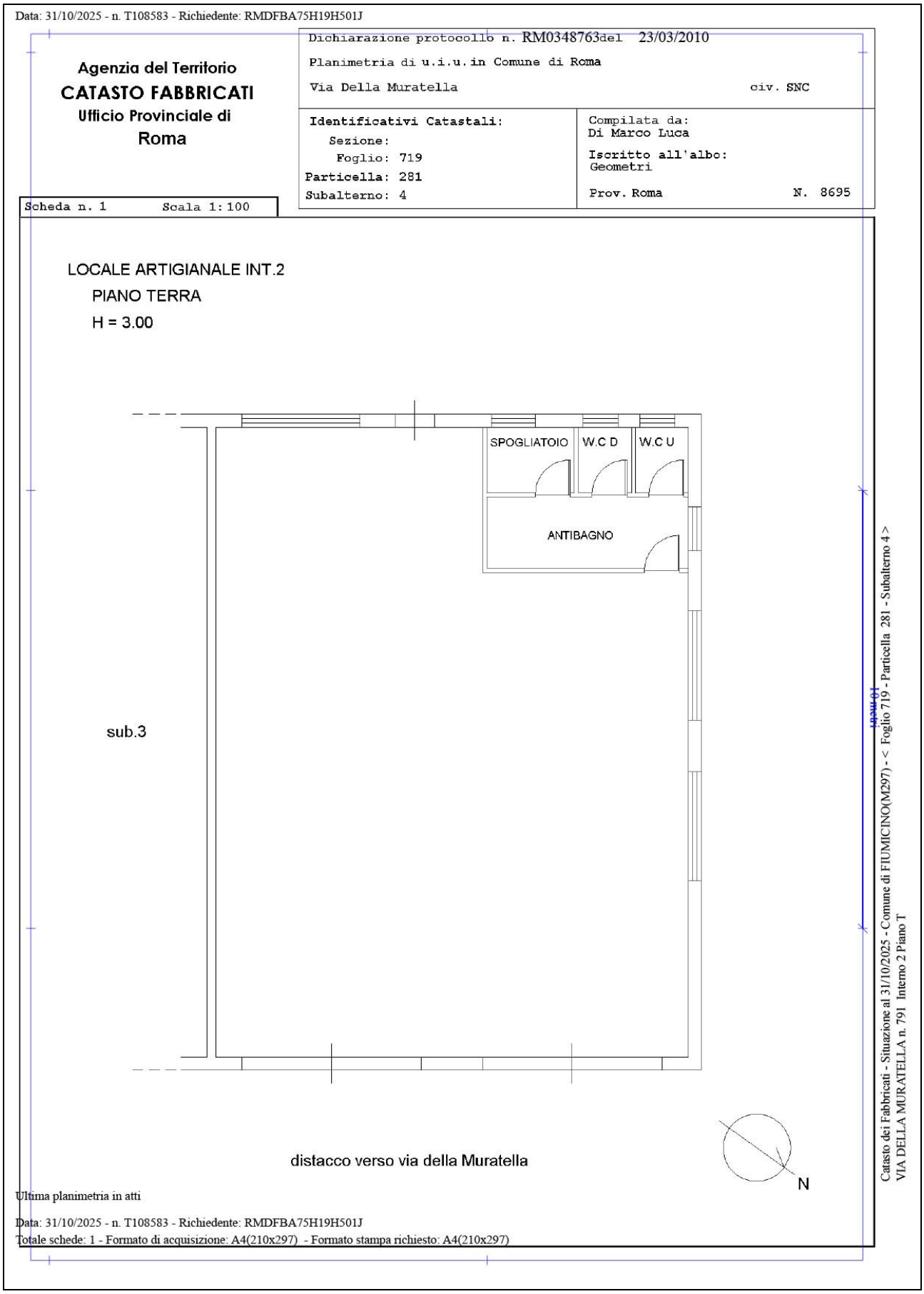


Fig. 8 Pianta catastale P.lla 281 Sub. 3 (Int. 2) C/3 (locale artigianale/commerciale) composto da locale al PT

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

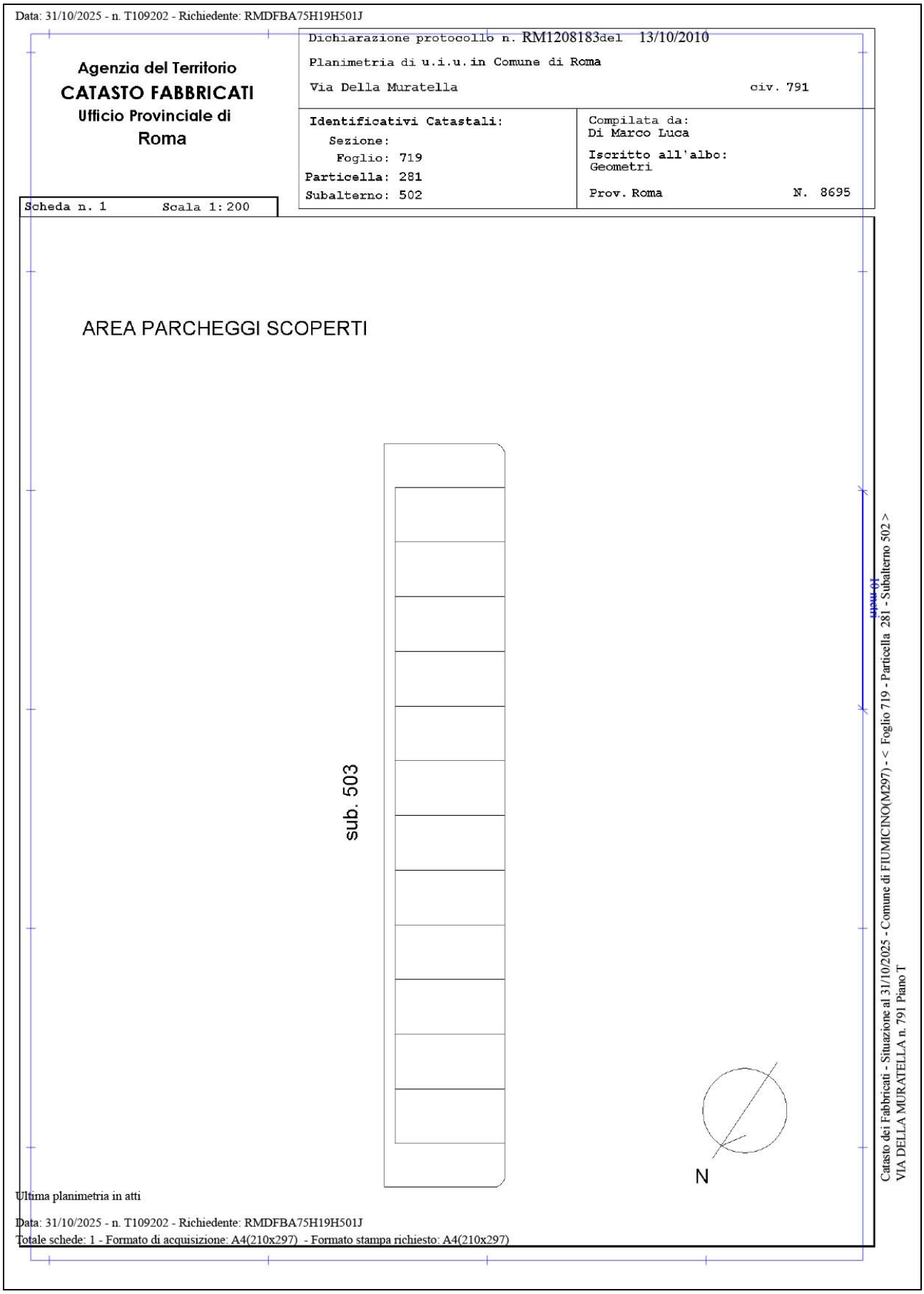


Fig. 9 Pianta catastale P.lla 281 Sub. 502 C/6 parcheggi pertinenziali all'area

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

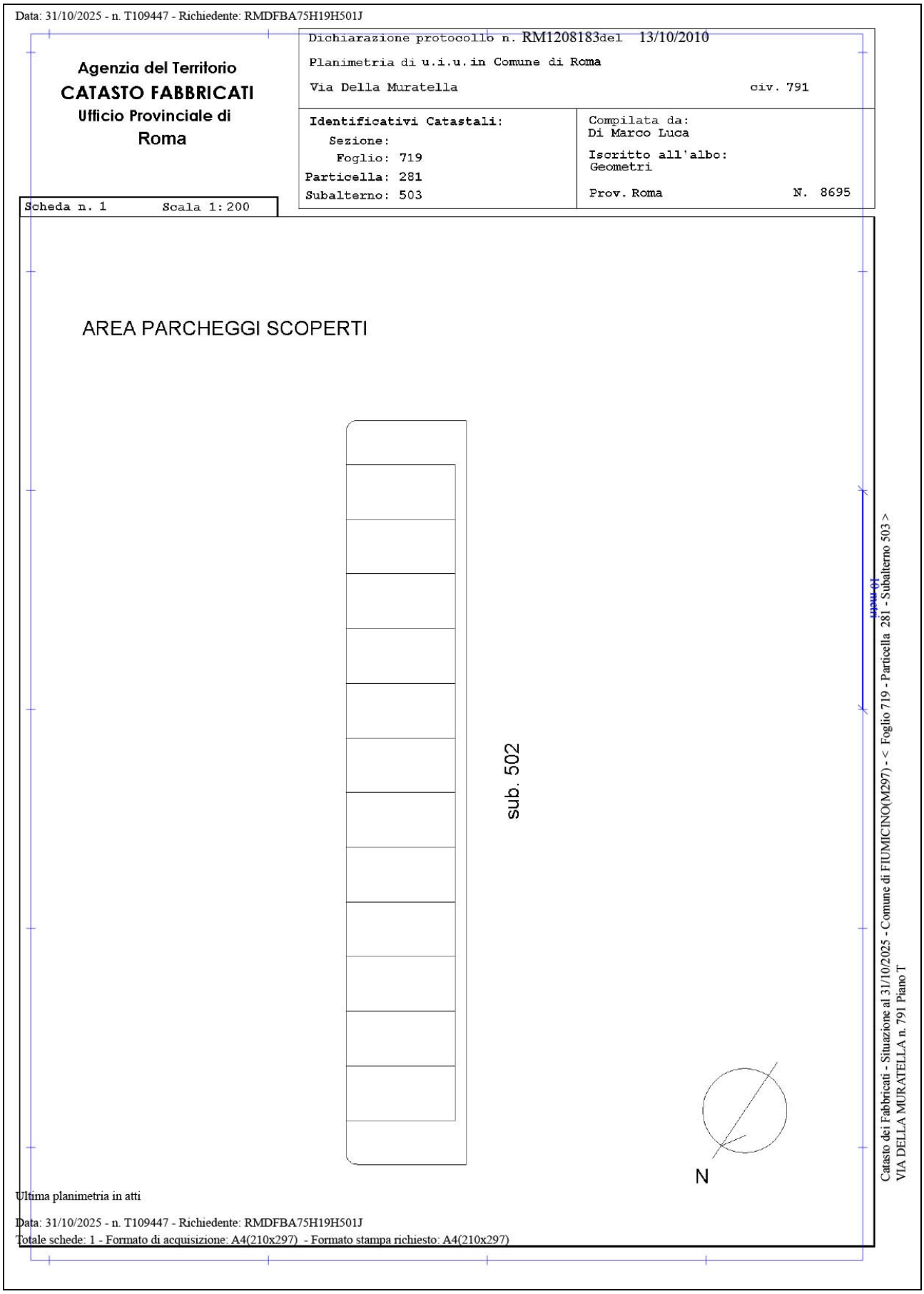


Fig. 10 Pianta catastale P.lla 281 Sub. 503 C/6 parcheggi pertinenziali all'area

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

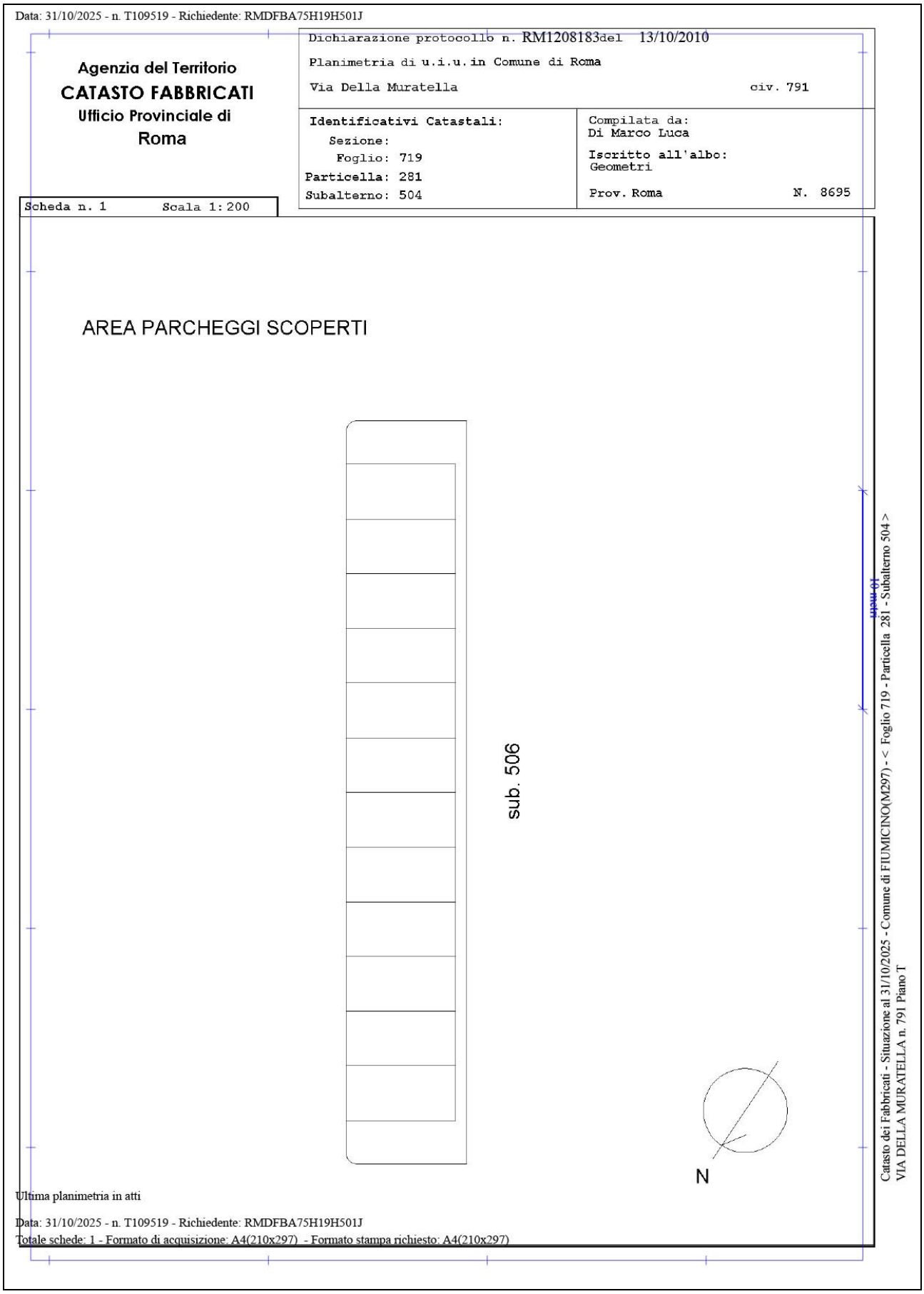


Fig. 11 Pianta catastale P.lla 281 Sub. 504 C/6 parcheggi pertinenziali all'area

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

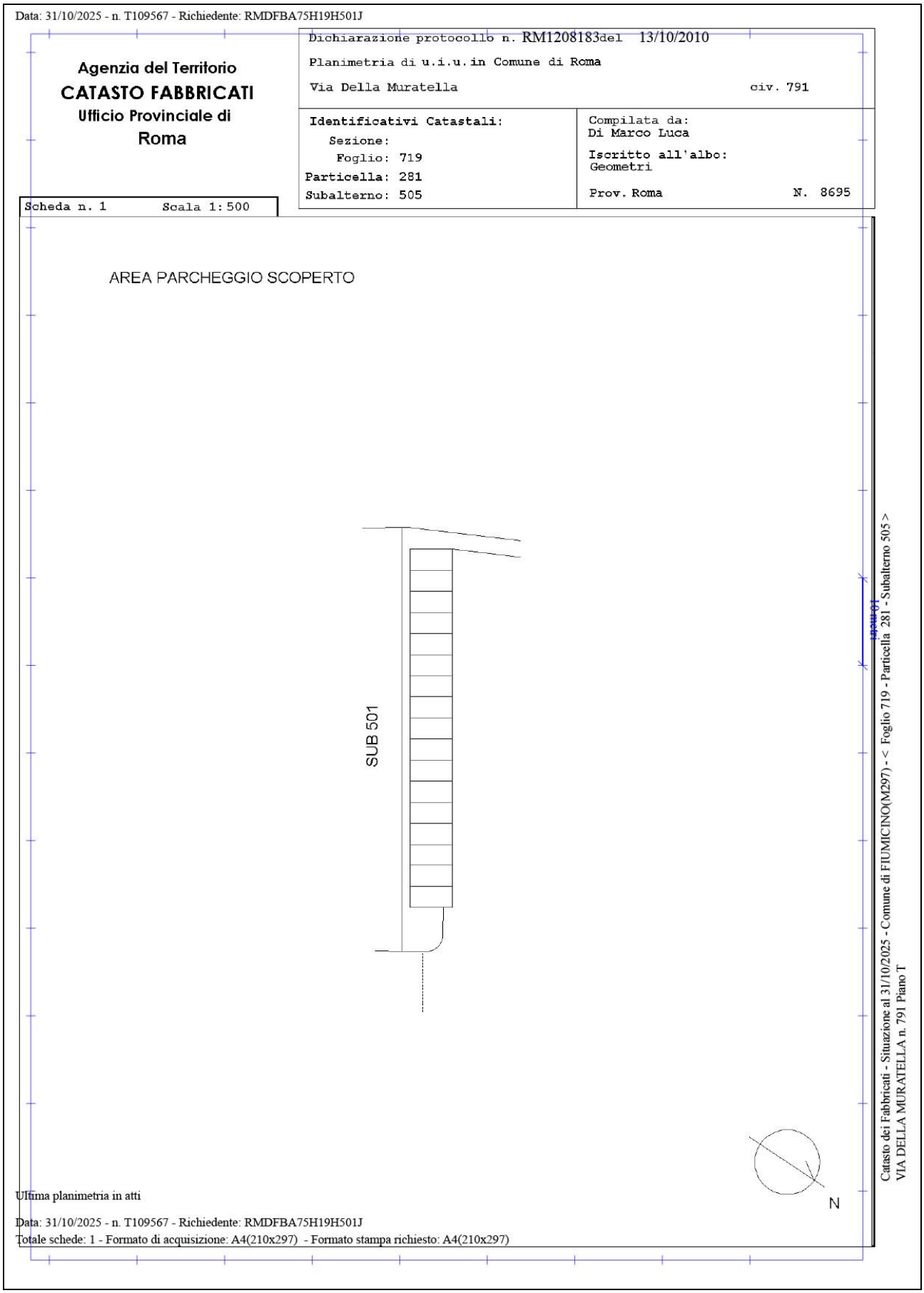


Fig. 12 Pianta catastale P.lla 281 Sub. 505 C/6 parcheggi pertinenziali all'area

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- **Esercizio opzione IVA**

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
La compravendita è avvenuta nel 2010. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile e/o dalle opere di ristrutturazione/ampliamento.

C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito C.7)

- **Conformità e corrispondenza** *(Allegato 01_AdE Catasto)*

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

(salvo l'indicazione del Sub. 506, distinto quale Bene Comune Non Censibile ai subb staggiti).

Per approfondimenti si rimanda agli **Allegati 01_AdE Catasto, 04a_Titolo di possesso**).

- **Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

7a/b/c*:* non sussiste

- **Mappe censuarie** *(Allegato 01_AdE Catasto)*

Acquisizione delle mappe censuarie: SI

Quesito C.8) *(Allegato 01_AdE Catasto)*

Aggiornamento catasto: Il compendio risulta accatastato, inserito in mappa e identificabile mediante i dati riportati nei certificati catastali vigenti.

Per ciò che attiene al Sub 501, la pianta catastale del fabbricato destinato a locale gestore non riporta indicata una finestra - centrale - sul fronte Sud Ovest (stessa incongruenza rilevata nei grafici urbanistici delle CILA presentate per diversa distribuzione interna nel 2018, dopo il rilascio del PdC originari 2008-2010. Dovrà dunque essere operata la regolarizzazione urbanistica e conseguentemente si potrà procedere con l'aggiornamento della documentazione catastale).

Per ciò che attiene ai Subb. 3-4, lo stato dei luoghi - benché non completato come già dettagliato nei punti precedenti - non risultano del tutto congruenti alle piante catastali del fabbricato (risultano incongruenze anche rispetto ai grafici dei titoli urbanistici rilasciati con cui è stata legittimata la costruzione ancorché mai completata. Dovrà dunque essere compiuta la regolarizzazione urbanistica e conseguentemente l'aggiornamento della documentazione catastale). Si rimanda per ogni ulteriore approfondimento alle figg. 3-12, alle risposte alle pagine seguenti e a **Allegato 01_AdE Catasto**

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

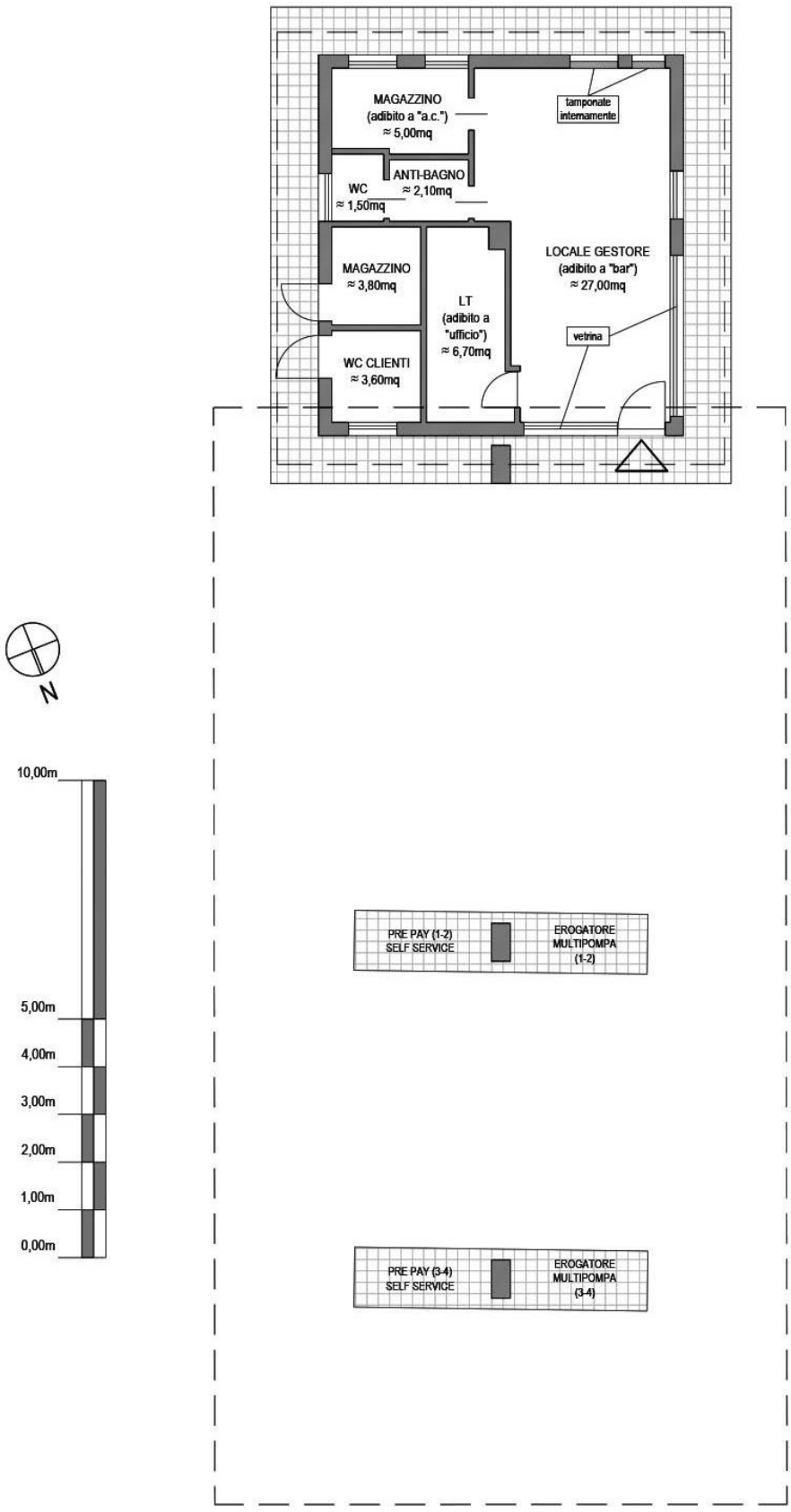


Fig. 13 Stato dei luoghi P.lla 281 Sub. 501 E/3 distributore di carburanti: (sopra) Fabbricato di servizio denominato locale gestore con relativi accessori interni (sotto) Tettoia/pensilina principale (proiezione) in struttura metallica su n. 3 pilastri di mezzeria, a copertura dell'ambito carrabile/pedonale di fermata per rifornimento ai lati dei marciapiedi su cui sono ubicate n. 2 colonnine di rifornimento "pompe 1 e 2" e "pompe 3 e 4", dotate di n. 4 pistole erogatrici (benzina/gasolio) ciascuna, e n. 2 pre-pay self service;

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

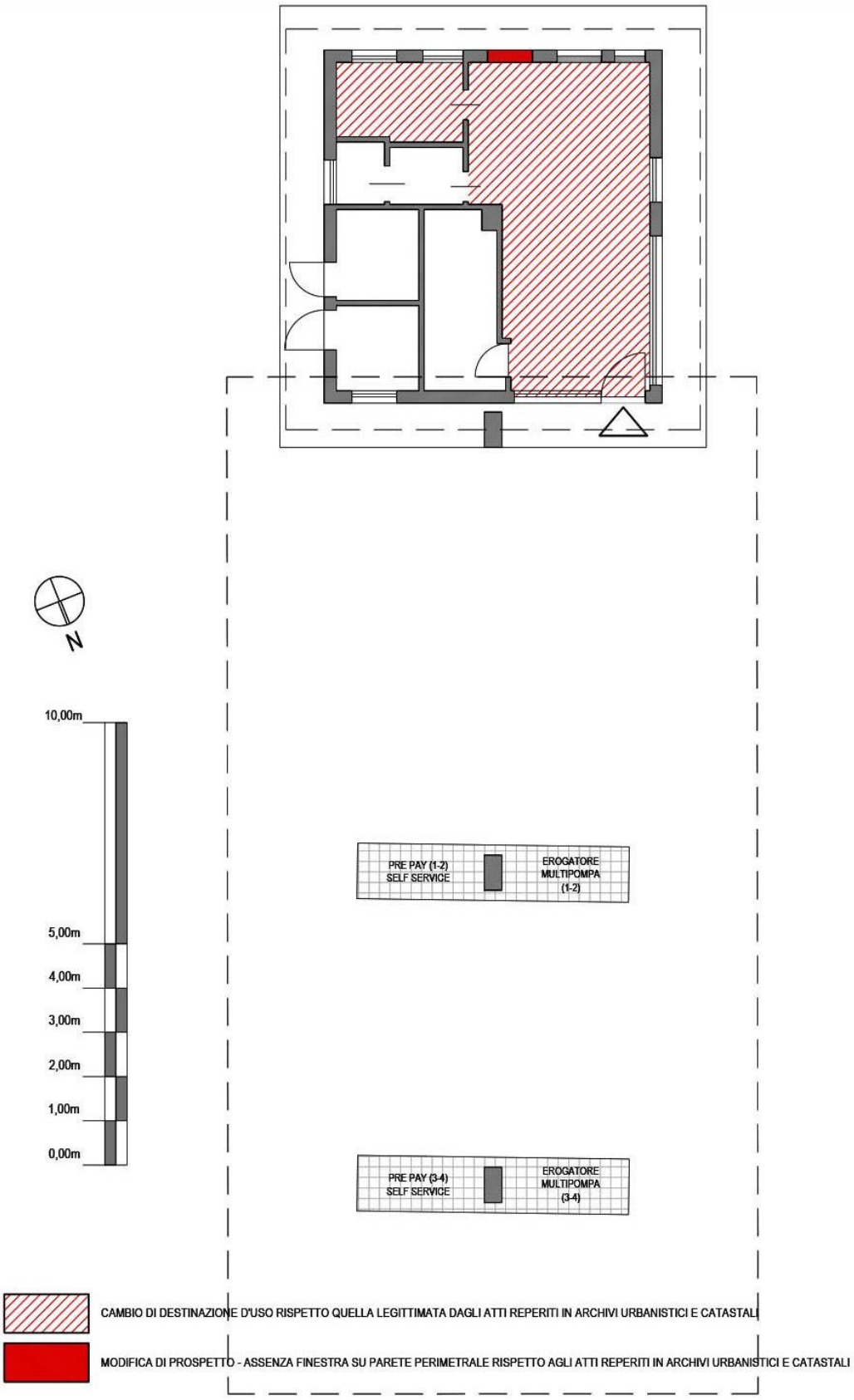


Fig. 14 Stato dei luoghi P.lla 281 Sub. 501 E/3 distributore di carburanti: (sopra) Fabbricato di servizio denominato locale gestore con relativi accessori interni (sotto) Tettoia/pensilina principale (proiezione) in struttura metallica su n. 3 pilastri di mezzeria, a copertura dell'ambito carrabile/pedonale di fermata per rifornimento ai lati dei marciapiedi su cui sono ubicate n. 2 colonnine di rifornimento "pompe 1 e 2" e "pompe 3 e 4", dotate di n. 4 pistole erogatrici (benzina/gasolio) ciascuna, e n. 2 pre-pay self service: indicazione delle difformità riscontrate rispetto ai grafici urbanistici/catastali vigenti reperiti

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

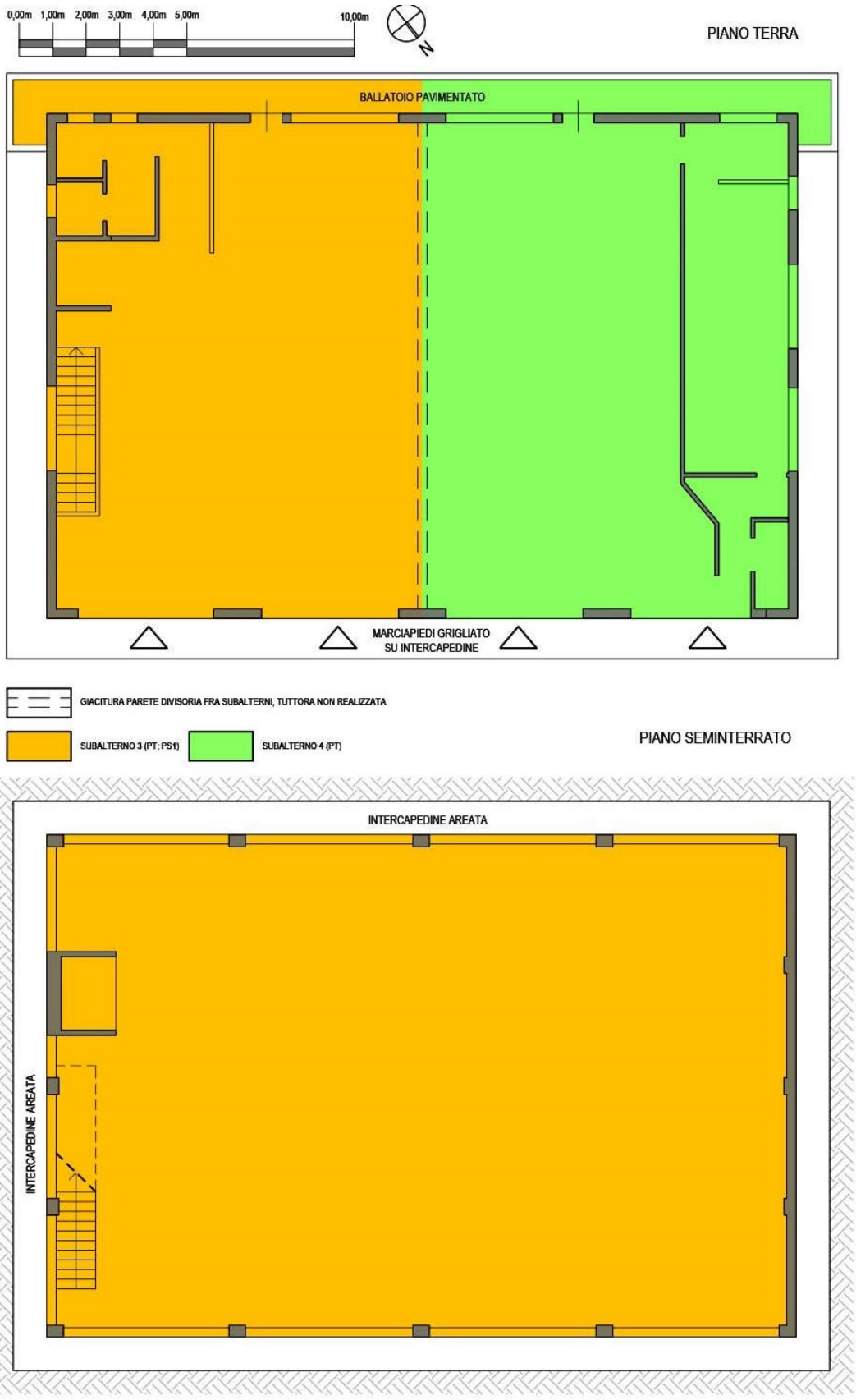


Fig. 15 Stato dei luoghi P.lla 281 Subb. 3-4 Int. 1-2 C/3 locali artigianali/commerciali: individuazione delle superfici attribuite ai due immobili: In arancio Sub. 3 PT-PS1; In verde Sub 4 PT - Attualmente il fabbricato risulta non completato e risulta assente la parete divisoria fra i due interni

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

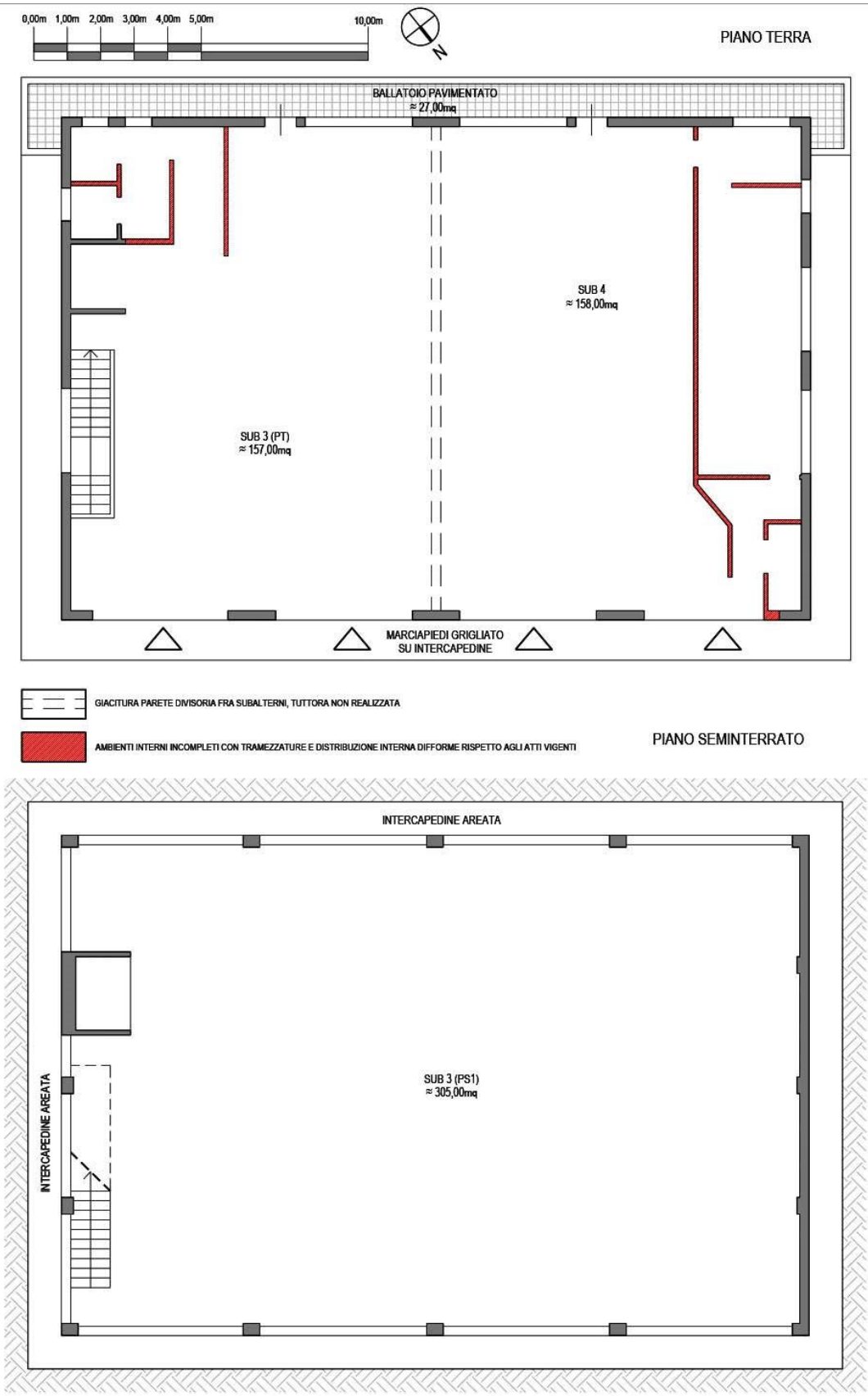


Fig. 16 Stato dei luoghi P.lla 281 Subb. 3-4 Int. 1-2 C/3 locali artigianali/commerciali: individuazione delle superfici attribuite ai due immobili: In rosso sono evidenziate le tramezzature interne realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi e alle documentazioni catastali vigenti - Attualmente il fabbricato risulta non completato e risulta assente la parete divisoria fra i due interni.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

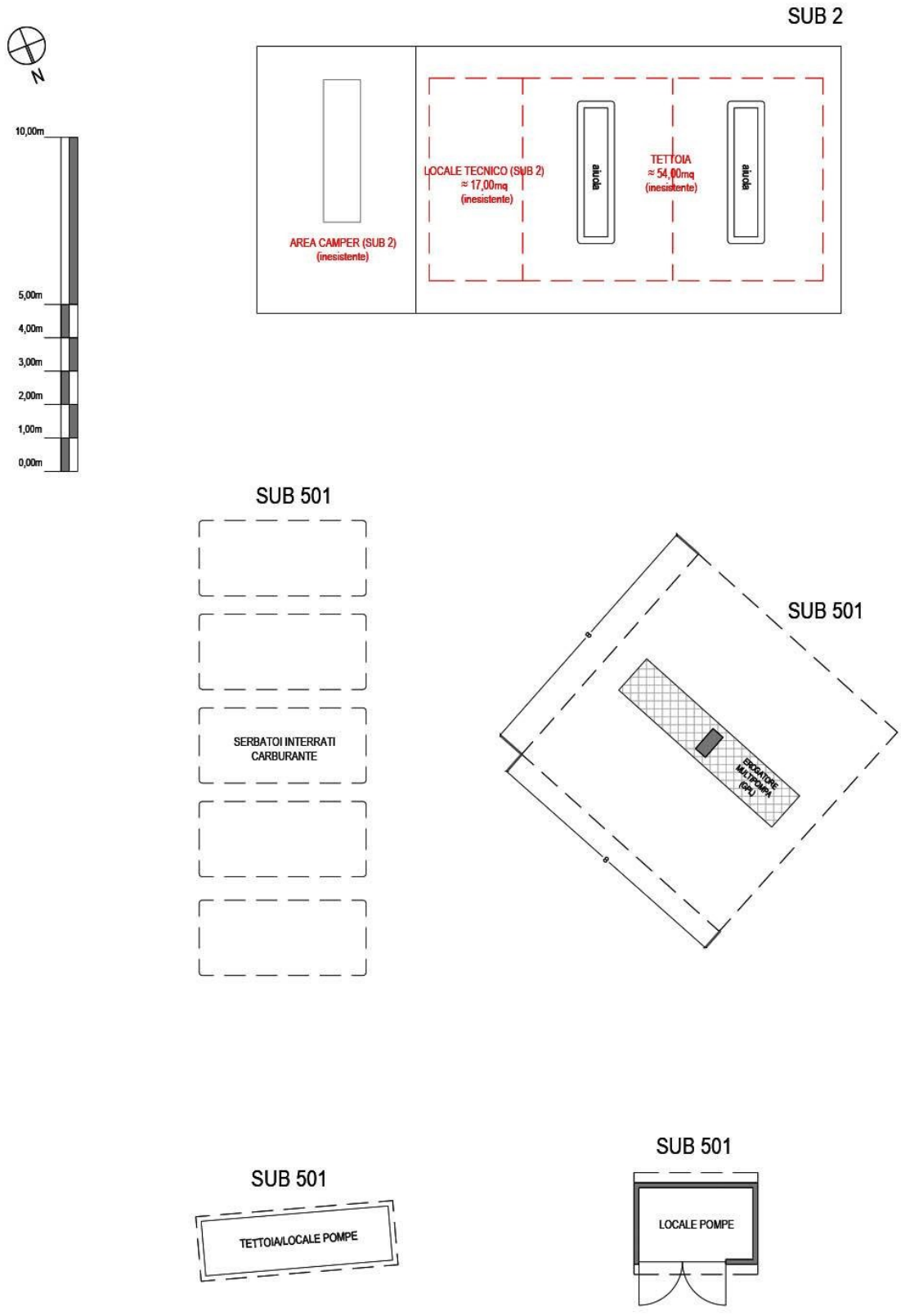


Fig. 17 Stato dei luoghi P.lla 281 – Servizi annessi accessori e pertinenze del distributore di carburanti ubicate nell'area di servizio P.lla 281 costituente compendio staggito, e qui ai fini meramente grafici rappresentativi riportate diversamente da come dislocate planimetricamente sulla particella (si rimanda all'Elaborato Planimetrico catastale Fig. 4 riportato a pag. 24)

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

D. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito D.9)

- **Strumento urbanistico comunale**

PRG Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di G.R. n.162/2006, Zona E sottozona E3, "zone agricole della bonifica a carattere estensivo" (NTA Art. 60.3)

- **CDU**

Certificato di destinazione urbanistica: non sussiste

Quesito D.10) - Conformità

- **Titoli edilizi e Agibilità** *(Allegato 05a_PdC 21-2008, Allegato 05b_PdC 122-2009, Allegato 05c_PdC 71-2010, Allegato 05d_PdC 97-2011, Allegato 05e_Agibilità+varie, Allegato 05f_CILA 1267-18, Allegato 05g_CILA 43159-18)*

A seguito dall'accesso agli atti presso il Comune, sono stati reperiti dall'archivio Edilizio SUE i seguenti titoli:

- **Permesso di Costruire n. 21/2008** del **31/01/2008** intestato a [redacted]

  "Realizzazione di nuovo distributore di carburante con annessi servizi all'automobilista e parcheggi pubblici" «visti, il N.O. dell'Azienda USL RM/C rilasciato il 11/09/2006 prot. 41593; la Determina Dirigenziale R.L. Dip. Territorio n. B2775 del 03/08/2006 e 09/08/2006 con parere favorevole ai sensi dell'art. 146 D.Lgs 42/04; il parere del Comando Provinciale VVF del 05/04/2004; il parere del Comando VV.UU. per apertura accessi su Via della Muratella; visto il parere dell'Agenzia delle Dogane prot. 56007 del 09/09/2004; il parere dell'Area Ambiente e Turismo prot. 51578 del 14/08/2006 ai fini dell'autorizzazione dell'impianto con annesso autolavaggio; l'autorizzazione dell'Area Ambiente al taglio di n. 15 Eucaliptus; il parere favorevole del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio del 10/05/2006; la nota del Dirigente dell'Area Pianificazione del Territorio prot. 78990 del 20/12/2006; la VIA prot. 5284 dell'11/01/2008 ai sensi dell'art. 23 parte II D.Lgs 152/2006 ex DPR 12/04/1996 rilasciata da R.L.; la nota della R.L. Dipart. Economico ed Occupazionale prot. 144452 del 02/11/2005; l'Atto d'Obbligo Notaio A. Taddei del 13/09/2007 per vincolo del lotto, parcheggio, verde, alberature; la Delibera di CC n. 33 del 19/07/2005 di recepimento della L.R. n. 8/2001; la ricevuta n. 442 del 25/01/2008 della BCCR di pagamento degli oneri di urbanizzazione e relativo contributo commisurato al costo di costruzione» previo Atto d'obbligo 13/09/2007 Rep. 13830/7509, Notaio A. Taddei, fra [redacted] e Comune: «*a vincolare l'area occorrente di mq 29.960 a servizio della progetta costruzione; a destinare e mantenere una superficie di mq 2.104,16 a parcheggio privato al servizio dell'impianto e di una superficie di mq 337,50 a parcheggio privato di uso pubblico che dovranno essere accessibili e fruibili 24 ore su 24, assumendo a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a destinare una superficie di mq 479,30 a parcheggio pubblico e una superficie di mq 458,60 a verde pubblico per standard urbanistici, che dovranno essere accessibili e fruibili 24 ore su 24; a porre a dimora come da progetto alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50» (Allegato 04b_Atto d'Obbligo 2007)*

- **Permesso di Costruire n. 122/2009** del **09/07/2009** intestato a Rauco A./Pepe C. **in variante** al PdC 2008

  "Realizzazione di un piano seminterrato con destinazione "magazzino" e di autolavaggio self-service" «*come da tipi allegati esclusa ogni altra opera*»

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Le opere venivano dichiarate concluse – parzialmente - il 03/02/2010 (C.F.L. prot. 27165 del 27/03/2010).

- **Permesso di Costruire n. 71/2010** del **17/05/2010** intestato a [redacted] **in variante** ai PdC 2008-2009

  "Cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale di n. 2 locali - fabbricato "B" collocati all'interno di un impianto di distribuzione carburanti con annessi servizi" «come da tipi allegati esclusa ogni altra opera»

- **Permesso di Costruire in voltura n. 97/2011** del **01/06/2011** intestato a [redacted]

- **Certificato di agibilità n. 99/AG/11** del **17/11/2011** intestato a [redacted]

  «visti, l'autorizzazione dell'Area AA.PP: n. 1 del 14/10/2010 ai sensi del D.Lgs 11/02/98 n. 32; il Certificato di prevenzione Incendi del Comando VVF di Roma prot. 11848 del 21/02/2011 con scadenza 15/07/2013; l'autorizzazione del competente ufficio comunale all'impianto di evapotraspirazione, n. 197 prot. 50677 del 17/06/2010; il certificato di collaudo statico depositato al Genio Civile. di Roma prot. 16991 del 26/01/2010»

- **CILA 2018.1267 del 04/01/2018** intestata a [redacted] (riguardante il solo locale gestore)

  "Ridistribuzione degli spazi interni con spostamento tramezzi e riposizionamento di porte interne";

- **CILA 43159/2018 del 27/03/2018** intestata a [redacted]

  "Ridistribuzione degli spazi interni con spostamento tramezzi e riposizionamento di porte interne";

Non sono stati reperiti sin qui dall'archivio SUE del Comune ulteriori titoli o pratiche edilizie riguardanti l'immobile e/o gli intestatari succedutisi dal 2008 a oggi. E' stata presentata istanza di accesso agli atti di archivio SUAP del Comune, a cui tuttavia non c'è stato ancora riscontro alla data posta in calce alla presente.

Si rimanda per ogni opportuno approfondimento a **Allegato 04b_Atto d'Obbligo 2007**, **Allegato 05a_PdC 21-2008, Allegato 05b_PdC 122-2009, Allegato 05c_PdC 71-2010, Allegato 05d_PdC 97-2008, Allegato 05e_Agibilità+varie, Allegato 05f_CILA 1267-2018, Allegato 05g_CILA 43159-2018, Allegato 06a_Rilievo Fotografico Sub. 501; Allegato 06b_Rilievo Fotografico Sub. 2, Allegato 06c_Rilievo Fotografico Subb. 3-4-502-503-504-505, Allegato 07_Rilievo metrico.**

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

A seguito degli accertamenti e rilievi compiuti dello stato dei luoghi all'attualità, sulla scorta delle documentazioni tecniche grafiche sin qui reperite presso gli archivi, sono state rinvenute delle mancate corrispondenze ovvero le seguenti difformità:

- *Subb. 3-4*: rispetto a quanto rappresentato nei titoli legittimanti originari (PdC 2008-2010): *i)* diversa distribuzione interna dei Subb. 3-4; *ii)* modifica di prospetto SO del Sub. 3 con vani finestre di diversa dimensione; *iii)* ballatoio ext. perimetrale su prospetti SO e NE di minore estensione.

  Il fabbricato risulta non completato e allo stato grezzo privo di finiture interne, impianti, serramenti, infissi.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- *Sub. 501 (già 1) - locale gestore*: rispetto a quanto indicato nei titoli legittimanti originari (PdC 2008-2010) e nelle CILA (2018): *iv)* modifica di destinazione d'uso del locale gestore (a bar e relativo ambiente di servizio annesso); *v)* modifica di prospetto S-O dove risulta assente la finestra in posizione centrale.
  Giova precisare che la giacitura del marciapiedi sottostante la tettoia/pensilina secondaria a servizio degli erogatori GPL risulta ruotata planimetricamente rispetto a come rappresentata nei titoli edilizi.

Il certificato di agibilità del distributore risale al 17/11/2011; dalla consultazione delle immagini satellitari risalenti agli anni 2010 e 2011 (fonte GoogleEarth) l'area subb.2-501 in esame risultava costruita e allestita.

- **Sanabilità/costi**

Sulla scorta degli accertamenti compiuti, delle documentazioni sin qui acquisite e delle normative vigenti, è parere dello scrivente che le mancate corrispondenze e difformità rinvenute possano essere oggetto di regolarizzazione/completamento secondo diverse procedure urbanistiche:

- *subb. 3-4-502-503-504-505:* il fabbricato autorizzato con PdC in variante 2010 è stato costruito per sagoma, superfici e volumetrie esterne come da progetto, tuttavia da allora rimasto incompleto (privo di impianti, serramenti, infissi, finiture) come da comunicazione di fine lavori 2010; dunque sono scaduti i termini di legge per il completamento (tre anni dal rilascio del PdC); dunque si ritiene debba essere completato mediante nuovo PdC ovvero S.C.I.A. alternativa, per completamento di opere di cui al PdC 2008 e seguente variante PdC 2010, previo pagamento di diritti di istruttorie previsti dal Comune e dagli enti sovraordinati per i rispettivi pareri (Regione/GC), collaudi e S.C.Ag previo pagamento dei diritti di segreteria previsti per spese min. stimate preliminarmente in ≈ 2.000,00€ ***(1)*** (fatti salvi altri oneri richiesti dal Comune in fase di istruttoria, al momento non determinabili), da decurtare al valore di mercato stimato.

- *sub 501:* la modifica di prospetto S-O del locale gestore rispetto al progetto si ritengono regolarizzabili con pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria ai sensi di D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e L.R. 15/2008 e s.m.i. previo pagamento di diritti istruttoria previsti dal Comune e sanzione forfaittaria, conseguente aggiornamento catastale DOCFA previo pagamento dei diritti di istruttoria previsti da AdE, per spese min. stimate preliminarmente in ≈ 250,00€ ***(1)*** da decurtare al valore di mercato stimato.

Giova precisare infine che nell'atto d'obbligo sottoscritto dagli originari intestatari della p.lla 281 e del titolo edilizio PdC 2008 (Notaio A. Taddei, citato nella risposta al Quesito D.10 e predisposto a corredo in Allegato 04b_Atto d'Obbligo 2007, a cui si rimanda), era fatto obbligo gli intestatari originari, propri eredi o aventi titolo,

(1) oltre parcelle professionali di redazione delle pratiche edilizie/catastali (variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge se dovuti).

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

fra le altre raccomandazioni, della piantumazione di essenze arboree di H ≥ 4,5m "come da progetto", che tuttavia non risultano per lo più essere state messe a dimora e che dunque dovranno essere previste in fase di completamento delle opere insistenti sull'intera P.lla 281. Pertanto, sulla scorta del Tariffa della Regione Lazio ed. 2023 si è provveduto a stimare preliminarmente i costi per la messa a dimora di alberature (di essenza qui ipotizzata "Acer campestre" o altra essenza autoctona di simili caratteristiche) per costo di fornitura e posa in opera ≈ 9.750,00€ da decurtare al valore di mercato stimato (vedi risposta Quesito H.16)

Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati: non sussiste

E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito E.12)

- **Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato**

	Libero	Occupato
Fg. 719 P.lla 281 Subb. 501		X
Fg. 719 P.lla 281 Subb. 2		X
Fg. 719 P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505	X	

- **Titolo di possesso dell'immobile (data certa anteriore al pignoramento)**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione pignoramento
Fg. 719 P.lla 281 Subb. 2-501-3-4-502-503-504-505	IPETROL Srl	Notaio Pasqualini Gianluca 09/11/2010 Rep.58075/13518 trascritto 18/11/2010 nn. 66696/38544 (**Allegato 06a_Titolo di possesso**)	**18/11/2010** Reg. Part. 38544 Reg. Gen. 66696

- **Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

Contratti/ Scritture private	Registrazione Trascrizione	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Contratti Scritture private autenticate	Notaio Pasqualini Gianluca 16/11/2011, trascritto 16/12/2011 nn. 66156/42088: *Locazione 25ennale* ***P.lla 281 Subb. 2-501*** da [redacted] legale rappr. di [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted] (ora [redacted])	18/11/2010 Reg. Part. 38544 Reg. Gen. 66696	X	
	Notaio Filippo Clericò 24/04/2015 Rep. 16307/11308 trascritto 28/04/2015 nn.30477/4125: *Locazione 25ennale Fg 719* ***P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505*** da [redacted] legale rappr. di [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted] NB *secondo quanto dichiarato dalle parti al custode delegato, come anche riportato nel relativo verbale di luglio 2025, e secondo quanto ribadito dagli intervenuti al Custode e CTU in sede di sopralluogo di accesso e accertamento di novembre 2025,* ***il contratto risulterebbe sciolto per recesso***)			X

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Al fine di maggior chiarezza espositiva e tenuto conto delle numerose scritture private autenticate/trascritte di cui è stato oggetto l'intero odierno compendio dopo la compravendita del 2010 di cui al titolo di possesso dell'odierno debitore, **occorre riportare di seguito la cronologia di tutti gli atti notarili** costituenti cessioni, locazioni, comodati, permute e sub-affitti stipulati dal/dopo l'acquisto dell'intero compendio fra il 2010 e il 2024 in riferimento agli immobili staggiti ed ai rami d'azienda in essi operati:

a) il **09/11/2010** con atto di Notaio Pasqualini Gianluca Rep.58075/13518 veniva stipulata la **Compravendita** degli immobili Fg 719 P.lla 281 Subb. 2-3-4-501-502-503-504-505 da [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted] (rettificato poi con atto di Notaio Pasqualini Gianluca 25/06/2014 Rep. 62816/16982 per erronea indicazione dei subalterni):

> *«(omissis) impianto stradale di distribuzione carburanti, con annessi capannoni a destinazione d'uso commerciale e corte pertinenziale circostante, il tutto censito nel modo seguente: - fabbricato censito al Catasto dei fabbricati di Roma al foglio 719, particella 281 subalterno 1 (che comprende anche la corte circostante tutti i fabbricati qui appresso descritti e posti a servizio dell'impianto in parola), Z.C. 6 cat. E/3; - fabbricato (omissis) subalterno 2, Z.C. 6 cat. D/8 (omissis) - fabbricato subalterno 3, Z.C. 6 cat C/3 consistenza 450mq (omissis) - fabbricato (omissis) subalterno 4, Z.C. 6 cat. C/3 classe 1 consistenza 150mq; precisano le parti che l'area su cui insistono i sopra descritti cespiti è parte di una più vasta area distinta come ente urbano al Catasto Terreni di Roma sezione D al foglio 719 particella 281 di Ha1.05.70 tra coperto e scoperto (omissis) Dichiarano le parti che il prezzo della presente compravendita è stato convenuto complessivamente in euro 1.700.000,00 di cui euro 50.000,00 per i terreni pertinenziali»* (Ndr P.lla 280 di altrui proprietà non oggetto di pignoramento)

E seguente rettifica del 2014:

> *«per mero errore materiale nel sopra citato atto di compravendita alcuni cespiti immobiliari, oggetto di vendita, venivano indicati con dati catastali non aggiornati (omissis) non si tenne conto dell'intervenuta denuncia di variazione catastale per frazionamento del 13.10.2010 n. 134290.1/2010 (prot. n. RM1208056) per effetto della quale il fabbricato e la corte circostante a servizio dell'intero complesso oggetto di vendita (omissis) avevano assunto i seguenti esatti nuovi identificativi catastali foglio 719 particella 281 sub. 501; (omissis) sub. 502; (omissis) sub. 503; (omissis) sub. 504; (omissis) sub. 505; (omissis) sub. 506 senza consistenza e rendita (omissis)»*

b) il **09/11/2010** con scrittura privata autenticata di Notaio Pasqualini Gianluca Rep. 58078/13521 registrato veniva stipulata la **Cessione ramo d'azienda** (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted]

> *«(omissis) l'attività commerciale in parola ha altresì un ramo aziendale ad oggetto la vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione, esercitato presso l'impianto di distribuzione stradale di proprietà dei signori (omissis) sito in Fiumicino Località Maccarese, Via della Muratella nuova n. 791-793 e dotato di tutte le autorizzazioni e licenze di legge; d) è intenzione dei signori (omissis) alienare il sopra descritto ramo aziendale con tutti gli impianti e dotazioni inerenti; tutto ciò*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

premesso e dalle parti dichiarato, si conviene e si stipula quanto segue. PRIMO i signori (omissis) cedono e trasferiscono alla società [redacted] (omissis) il ramo di azienda come in premessa descritto comprensivo dell'avviamento e di tutte le attrezzature, impianti e dotazioni. (omissis) TERZO il prezzo della presente cessione è convenuto in complessivi euro 100.000,00 (centomila) di cui: - euro 10.000,00 (diecimila) per avviamento; - euro 90.000,00 (novantamila) per le attrezzature, impianti e dotazioni di cui al seguente inventario: 1 colonna gas (Tocheim); 2 colonne super e gasolio (Tocheim); 1 colonna gasolio (Tocheim); 1 colonna self service; 2 pensiline in ferro; 2 box lavaggio auto; 4 serbatoi gasolio/benzina; pompe gas tipo Magi gas (omissis)»

c) il **03/11/2011** con scrittura privata autenticata di Notaio Pasqualini Gianluca Rep. 59709/14746 veniva stipulata la **Cessione di ramo d'azienda** (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] legale rappr. di [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted]:

«(omissis) PRIMO la società [redacted] a mezzo del costituito suo legale rappresentante cede e trasferisce alla società [redacted] che a mezzo del costituito suo legale rappresentante accetta e per l'effetto acquista, il ramo di azienda come in premessa descritto comprensivo dell'avviamento e di tutte le attrezzature, impianti e dotazioni. (omissis) TERZO il prezzo della presente cessione è convenuto in complessivi euro 100.000,00 (centomila) di cui: - euro 10.000,00 (diecimila) per avviamento; - euro 90.000,00 (novantamila) per le attrezzature, impianti e dotazioni di cui al seguente inventario: 1 colonna gas (Tocheim); 2 colonne super e gasolio (Tocheim); 1 colonna gasolio (Tocheim); 1 colonna self service; 2 pensiline in ferro; 2 box lavaggio auto; 4 serbatoi gasolio benzina; pompe gas tipo Magi gas (omissis)»

d) il **16/11/2011** con scrittura privata autenticata di Notaio Pasqualini Gianluca Rep. 59760/14783 veniva stipulata la **Locazione 25ennale** degli immobili Fg 719 P.lla 281 Subb. 2-501 da [redacted] legale rappr. di [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted] (rettificato poi con atto di Notaio Filippo Clericò 08/03/2016 Rep. 17325/12083 per erronea indicazione dei subalterni, vedi anche punto a):

«(omissis) [redacted] è proprietaria di un immobile adibito ad impianto di distribuzione carburanti (omissis) foglio 719 particella 281 subalterno 501 E/3 rendita 13.776,00 con annessa area circostante posta a servizio dello stesso impianto (omissis) [redacted] intende acquisire in locazione l'immobile sopra descritto al fine di adibirlo ad impianto di distribuzione carburanti dopo aver effettuato gli opportuni interventi di allestimento e ristrutturazione essendo divenuta cessionaria del ramo di azienda già di proprietà di [redacted] costituito dall'impianto per la vendita di carburante per autotrazione sito in Fiumicino (RM) località Maccarese, Via della Muratella nuova nn. 791/793 (omissi) impianto di distribuzione carburanti (omissis) censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 719 part. 281 subalterno 501 cat. E/3 rendita euro 13.776,00 con annessa area circostante posta a servizio dello stesso impianto (omissis) individuato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A". In particolare non è compreso nella locazione il fabbricato in corso di costruzione adibito a servizi (omissis) La locazione avrà durata di 25 anni (omissis) il "Conduttore" ha facoltà in qualsiasi momento di recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di preavviso di almeno dodici mesi a mezzo lettera raccomandata. Il "Locatore" con il consenso del "Conduttore" rinuncia al diniego del rinnovo alla prima scadenza contrattuale. Il "Conduttore" potrà sublocare l'immobile in contratto, anche parzialmente, a terzi

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

che svolgono la medesima attività (omissis) ***Il canone di locazione è fin d'ora concordemente fissato nell'importo di euro 12.000,00 (dodicimila) annui oltre IVA con aliquota di legge (omissis) corrisposto in rate mensili di euro 1.000,00 (mille) oltre IVA*** *ciascuna da pagarsi entro e non oltre il termine essenziale del giorno quindici del mese a cui si riferisce (omissis) Il canone annuo sopra determinato sarà automaticamente adeguato a decorrere dal secondo anno e successivamente di anno in anno, senza necessità di richiesta scritta, nella misura del 75% (settantacinque per cento) dell'aumento (accertato secondo indice ISTAT) dei prezzi al consumo delle famiglie di impiegati ed operai verificatosi nell'anno precedente. (omissis) il "Conduttore" potrà eseguire sull'immobile a propria cura e spese tutti i lavori ed opere edilizie di adeguamento, necessari al conseguimento dei propri scopi commerciali ivi comprese eventuali opere di adeguamento alle norme antincendio previo consenso scritto del "Locatore" il quale dovrà essere messo in grado di avere completa conoscenza di ciascun intervento e sempre che siano seguiti nel rispetto delle leggi e delle norme vigenti (omissis) Tutte le migliorie e le addizioni autorizzate al termine della locazione resteranno a vantaggio, disponibilità e proprietà del "Locatore" senza alcun diritto di rivalsa, di indennizzo, o di asporto da parte del "Conduttore", che fin da ora vi rinuncia espressamente. In merito agli interventi suindicati ove autorizzati, il "Locatore" si impegnerà, se necessario alle formalità di carattere amministrativo, a sottoscrivere tempestivamente tutti i correlativi atti e istanze da presentare alla P.A. Al "Conduttore" sarà consentito di installare insegne pubblicitarie, nel rispetto delle norme in materia, e previa autorizzazione da parte dell'autorità competente. Sono a carico del "Conduttore" tutte le riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'art. 1576 così come ogni altra spesa inerente gli impianti ed espressamente quella inerente agli impianti di acqua, luce, e dei sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini, agli infissi, alla superficie dei muri interni e dei soffitti, le marmitte e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, alle vetrine e serrande. A carico del "Conduttore" è anche la quota relativa ai servizi ed alla gestione delle parti comuni con le altre porzioni dello stesso fabbricato e comunque acqua e fogne (omissis)»*

e) il **18/02/2015** con scrittura privata autenticata di Notaio Filippo Clericò Rep. 16070 veniva stipulata la **Nomina del legale rappr.** [redacted] di [redacted]

f) il **18/02/2015** con scrittura privata autenticata di Notaio Filippo Clericò Rep. 16072/11147 veniva stipulata la **Permuta di partecipazioni sociali con cessione di ramo di azienda** (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] legale rappr. di [redacted] in liquidazione a [redacted]

(omissis) C) che la società [redacted] *è proprietaria: di ramo d'azienda svolgente attività di vendita di carburanti per autotrazione, corrente in Fiumicino (omissis) comprensivo dei mobili, degli arredi, delle macchine, degli impianti, dell'attrezzatura varia e minuta così come meglio indicata dall'elenco descritto formato di comune accordo tra le parti e da queste sottoscritto che si allega al presente atto sotto la lettera "A" (omissis)* → (NDR l'allegato "A" riporta il seguente elenco) «*Elenco attrezzature - 1 colonna gas (Tocheim); - 2 colonne super e gasolio (Tocheim); - 1 colonna sel service; - 2 pensiline in ferro; - 4 serbatoi gasolio benzina; pompe gas tipo Magi gas.»*

[redacted] il **03/03/2015** con scrittura privata autenticata di Notaio Filippo Clericò Rep. 16125/11190 veniva stipulato il **Comodato d'uso di ramo di azienda** (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted]

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

[redacted] legale rappr. di [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted]

«(omissis) [redacted] *con unico socio, in liquidazione, concede in comodato d'uso alla società* [redacted] *(omissis) il ramo d'azienda corrente in Fiumicino Località Maccarese Via della Muratella nuova nn. 791/793 descritto in premessa. Si intendono altresì compresi nel patrimonio concesso in comodato i beni descritti all'elenco che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto autenticato nelle firme del Notaio Filippo Clericò in data 18 febbraio 2015 Rep. n. 16702. Si precisa che nel patrimonio del ramo di azienda concesso in comodato non sono ricompresi beni mobili registrati né beni immobili (omissis) Il comodato è a titolo gratuito. Il comodatario si impegna a gestire il ramo di azienda senza modificarne l'attuale destinazione (omissis) La parte comodante dichiara che il presente ramo di azienda è gestito su aree di proprietà di terzi in forza di contratto di affitto stipulato in data 16 novembre 2011 (omissis) Il comodatario non può concedere in sub-comodato o in locazione l'azienda»*

h) il **24/04/2015** con scrittura privata autenticata di Notaio Filippo Clericò Rep. 16307/11308 veniva stipulata la **Locazione 25ennale** degli immobili Fg 719 P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505 da [redacted] legale rappr. di [redacted] a [redacted] legale rappr. di [redacted]

«(omissis) 1) [redacted] *è proprietaria del compendio immobiliare adiacente e a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti e relative pertinenze (omissis) meglio descritto al successivo art. 1; - che detto immobile è in regola con tutte le norme edilizie e urbanistiche vigenti; (omissis) cede in locazione (omissis) compendio immobiliare adiacente ad impianto di distribuzione carburanti e relative pertinenze, il tutto in corso di ultimazione, precisando che gli stabili in oggetto sono privi di infissi, pavimenti ed impianti (omissis) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 719 particelle 281 sub. 3 cat C/3 classe 1, 450mq (omissis) sub. 4 cat. C/3 classe 1 mq 150 (omissis) sub. 506 b.c.n.c. – posti auto scoperti siti ove sopra, in corso di realizzazione, distinti al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 719 particelle 281 sub. 502 cat C/6 classe 4 mq 150 (omissis) sub. 503 cat C/6 classe 4 mq 150 (omissis) sub. 504 cat C/6 classe 4 mq 150 (omissis) sub. 505 cat C/6 classe 4 mq 200 (omissis) Il compendio oggetto del contratto di locazione è esattamente ed esclusivamente individuato con contorno in bordo viola nell'elaborato planimetrico che previa sottoscrizione delle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A". 3) La locazione avrà la durata di anni 25 (venticinque) dalla data odierna. Il Conduttore ha facoltà in qualsiasi momento di recedere anticipatamente dal contratto, con obbligo di preavviso di almeno sei mesi a mezzo lettere raccomandata (omissis) il Conduttore potrà sub-locare l'immobile in contratto anche parzialmente a terzi senza limite alcuno. 4)* ***Il canone di Locazione in considerazione dello stato attuale del compendio immobiliare è fin d'ora concordemente fissato nell'importo di euro 6.000,00 (seimila virgola zero) annui oltre IVA con aliquota di legge****. Il canone di locazione deve essere* ***corrisposto in rate mensili di euro 500,00 (cinquecento virgola zero) oltre IVA*** *ciascuna da pagarsi entro e non oltre il termine essenziale del giorno 15 (quindici) del mese a cui si riferisce, a partire dal giorno 1 gennaio 2016 (omissis) sarà automaticamente adeguato a decorrere del secondo anno e successivamente di anno in anno, senza necessità di richiesta scritta, nella misura del 75% (settantacinque per cento) dell'aumento (accertato secondo l'indice ISTAT) dei prezzi al consumo delle famiglie di impiegati ed operai verificatosi nell'anno precedente (omissis) 5) Il conduttore potrà eseguire sull'immobile a propria cura e spese tutti i lavori ed opere edilizie di completamento necessari al conseguimento dei propri scopi commerciali ivi comprese eventuali*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

opere di adeguamento delle norme antincendio, sempre che siano eseguiti nel rispetto delle leggi e delle norme vigenti (omissis) Le opere di completamente eventualmente eseguite rimarranno acquisite alla proprietà senza obbligo di alcun rimborso per l'affittante (omissis)»

(Ndr secondo quanto dichiarato dalle parti al custode delegato, come anche riportato nel relativo verbale di luglio 2025, e secondo quanto ribadito dagli intervenuti ai consulenti in sede di sopralluogo di accesso e accertamento di novembre 2025, il contratto risulta recesso*);*

i) il **24/07/2015** con scrittura privata autenticata di Notaio Filippo Clericò Rep. 16627/11551 veniva stipulata la **Costituzione società** [redacted]:

«(omissis) a completa liberazione della quota di capitale sociale sottoscritta dichiara di conferire, come conferisce, nella qui costituenda società, per la quale accetta l'altro socio signora (omissis) l'azienda di sua proprietà svolgente attività di vendita di carburanti per autotrazione corrente in Fiumicino (omissis) acquistata dal signor (omissis) con atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Filippo Clericò Rep. 16072 (omissis) Le parti fanno espresso riferimento, per quanto riguarda gli enti che costituiscono l'azienda stessa, ai mobili, agli arredi, alle macchine, agli impianti, ed all'attrezzatura varia e minuta così come meglio indicata nell'elenco descrittivo già allegato, sotto la lettera "A" al precedente atto di permuta (omissis) il signor (omissis) dichiara che nel compendio patrimoniale dell'azienda conferita non sono ricompresi beni immobili né beni mobili registrati (omissis) La parte conferente dichiara che la presente azienda è gestita su area di proprietà di terzi in forza di contratto di affitto stipulato in data 16 novembre 2011 (omissis) Le parti dichiarano che il valore di quanto conferito è pari ad euro 150.000,00 (omissis)»

j) il **03/03/2016** con scrittura privata autenticata di Notaio Filippo Clericò Rep. 17314/12074 veniva stipulato l'**affitto di ramo d'azienda** (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] legale rappr. di [redacted] a [redacted] legali rappr. di [redacted]

«(omissis) A) la concedente ha la piena disponibilità di un ramo di azienda composto da stazione di servizio per la distribuzione di carburanti e servizi accessori, situata in Via della Muratella Nuova nn. 791 località Maccarese, Fiumicino, munita delle seguenti autorizzazioni e licenze: 1) – Autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Fiumicino Provincia di Roma in data 30 settembre 2011 prot. n. 95563; 2) – Certificato di prevenzione incendi n. 39051 prot. n. 0011848 del 21/02/2011 e attestazione di rinnovo periodico di conformità prot. 0040209 del 29/07/2013; 3) – Autorizzazione allo scarico acque reflue (legge 152) in corso di rinnovo; 4) – Licenza di esercizio dell'Agenzia delle Dogane di Roma 2 per l'esercizio di impianto di distribuzione carburanti – oli minerali, prot. 2013A636 del 07 febbraio 2013, codice ditta impianto IT00RMY02755X rilasciata alla ditta [redacted] (attualmente sospesa) (omissis). B) la società [redacted] è divenuta proprietaria del detto ramo d'azienda in forza di atto di permuta (omissis) e successivo conferimento (omissis); C) si dà atto che è in essere un contratto di convenzionamento per fornitura in esclusiva di carburanti con Shell/A8 stipulato in data 01 dicembre 2011 per la durata di 5 (cinque) anni (omissis). Art. 2 La società concede in affitto alla società [redacted] il ramo d'azienda sopra indicato comprensivo del godimento dei locali nei quali è esercitato, mobili e attrezzature che ne fanno parte di cui all'inventario che esaminato e

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

riscontrato esatto dalle parti e da queste sottoscritto si allega al presente atto sotto la lettera "A". Si allega al presente contratto sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale l'elaborato planimetrico raffigurante le aree contornate in giallo ed i locali nei quali è esercitato il ramo di azienda in oggetto e la planimetrica tecnica nella quale sempre in colore giallo è contornato il compendio immobiliare facente parte del ramo di azienda in oggetto che si allega sub "E". Si precisa che l'immobile suddetto di proprietà della società [redacted] (omissis) distinto al Catasto (omissis) foglio 719 particella 281 sub. 501 cat. E/3 (omissis) La parte affittante si obbliga a procurare la disponibilità per tutta la durata del contratto di affitto anche dello spazio dell'autolavaggio distinto (omissis) sub. 2, non ricompreso, per mera dimenticanza nel contratto di affitto immobiliare esistente fra le società proprietaria [redacted] e la società [redacted] originaria dante causa della società [redacted] (omissis) La parte affittuaria accetta espressamente che l'accesso carrabile da Via della Muratella Nuova è a servizio anche degli immobili ed aree contigue contornate in colore rosso nella planimetria allegata sub "B" (omissis) Sono in particolare ricompresi nel presente affitto: - il godimento del locale tecnico, comprensivo di ufficio per la gestione e bagni a servizio di tutto il complesso immobiliare, con annesso piazzale e dell'area sulla quale sorge la stazione di rifornimento carburanti, giusta contratto di locazione pluriennale autenticato (omissis) del 16 novembre 2011 (omissis); - spazio destinato alla postazione di autolavaggio; - attrezzature mobili per la distribuzione al pubblico di carburanti (benzine, gasoli, GPL) meglio descritte nell'elenco allegato al presente atto sotto la lettera "A"; - contratto di convenzionamento per fornitura in esclusiva carburanti con Shell/Q8 anche esso descritto in premessa. La società concedente vieta il subaffitto del presente ramo di azienda a favore di società terze. La parti precisano che la parte affittuaria nell'esercizio del ramo di azienda in oggetto non possa vendere e somministrare alimenti e bevande (omissis) Art. 3 L'affittuaria dovrà condurre il ramo di azienda senza modificarne la destinazione (omissis) Art. 5 Il presente contratto avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data del 01 aprile 2016 e scadrà il 31 marzo 2022. In caso di mancata disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra a mezzo lettera raccomandata o PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, l'affitto di rinnoverà di anno in anno e così di seguito (omissis) la concedente riconosce sin da ora all'affittuaria il diritto di prelazione per la stipula di un nuovo contratto di affitto (omissis) Non è previsto alcun diritto di prelazione in capo all'affittuario in caso di cessione di azienda (omissis) la parte affittuaria rinuncia espressamente e liberamente alla prelazione in caso di vendita del ramo di azienda affittato (omissis) Art. 6 ***Il canone annuo per l'intero periodo di affitto del ramo di azienda ed eventuali proroghe o rinnovi è in ragione di euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero) oltre IVA di legge. Detto canone annuo dovrà essere pagato in 12 (dodici) rate mensili anticipate del valore di euro 5.000,00 oltre IVA cadauna****, da versare entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese (omissis) L'affittuaria si impegna a versare, sempre a titolo di canone di affitto, un'ulteriore somma pari a 0,015 (zero virgola zero quindici) centesimi di euro per ogni litro di GPL venduto e/o erogato nel corso del contratto di affitto (omissis) In considerazione degli accordi intercorsi, l'affittuaria si impegna ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria per la rimessa in funzione dell'impianto come meglio indicato al successivo art. 7 e installazione o aggiornamento dell'impianto per la vendita self service comprensivo di accettatore banconote, bancomat, carte di credito. A fronte di tale impegno si conviene di comune accordo che il canone decorrerà dalla data del 1 luglio 2016 ed i prodotto attualmente giacenti in cisterna di cui all'elenco, che si allega al presente atto sub "B" non verranno pagati dall'affittuaria (omissis) Dalla data del 1 dicembre 2016 in poi sarà vigente il canone ordinario meglio sopra descritto.* ***Il canone come sopra determinato è comprensivo dell'importo dovuto dal locatore alla [redacted] per la locazione dell'immobile, essendo convenuto tra le parti che il rapporto di locazione dell'area resterà in capo alla società affittante. Dal 1 aprile 2017 il canone verrà aggiornato nella misura del 1% (uno per cento)***

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

annuo *(omissis) La parte affittuaria si impegna a procedere a propria cura e spese alla ristrutturazione e alla rimessa in opera delle attrezzature presenti sul punto vendita, adeguando le strutture esistenti e sostituendo per obsolescenza, guasto, o furto quelle non funzionanti o mancanti, opere che non comporteranno miglioria e pertanto l'affittuaria rinuncia sin d'ora a richiedere rimborso di qualsiasi spesa sostenuta per i lavori di cui sopra, prima durante o al termine del presente contratto di affitto di ramo di azienda. Per innovazioni o modifiche dei beni costituenti il ramo di azienda sarà necessaria l'autorizzazione scritta della concedente (omissis) E' a carico dell'affittuaria la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature per la distribuzione al pubblico di carburanti, nonché la manutenzione ordinaria delle attrezzature di immagine, delle insegne, dei marchi di propria proprietà installati per l'identificazione del ramo di azienda. Le parti convengono che alla scadenza del presente contratto le eventuali migliori e/o addizioni (omissis) rimarranno acquisiste dalla parte concedente (omissis)»* → (NDR l'allegato "A" riporta il seguente elenco): *« n. 3 serbatoi per gasolio da 20.000lt cadauna, a doppia parete; n. 2 serbatoi per benzina senza piombo da 20.000lt cadauna, a doppia parete; n. 1 serbatoio per Gas di Petrolio Liquefatto, matricola n. 186/0001 capacità 30.000lt; n. 1 distributore multiprodotto a 8 pistole di erogazione, marca Tokheim matricola n. 831083/1/2/3/4; n. 1 distributore multiprodotto a 8 pistole di erogazione, marca Tokheim matricola n. 831082/1/2/3/4; n. 1 distributore multiprodotto a 4 pistole di erogazione Alta portata, marca Tokheim matricola n. 823041/1/2; n. 1 distributore doppia erogazione GPL marca Tokheim matricola n. 818048/1/2 LPG01; n. 1 pre pay accettatore self service 24 ore marca Tokheim matricola n. 6V0751044 attualmente non funzionante; n. 1 PC gestionale di piazzale marca Tokheim, attualmente non funzionante sprovvisto di matricola; - n. 1 pensilina metallica area benzina e gasolio di metri quadrati 23x12 = 276; n. 1 pensilina metallica area GPL di metri quadrati 8x9 = 72; n. 1 fabbricato in cemento armato dedicato al locale gestori e piccolo market di vendita, comprensivo di bagni e docce per i lavoranti e per i clienti, completo di bancone in legno e attualmente sprovvisto di sedie e arredi di metri quadrati complessivi 9x8.70 = 78,30; n. 1 impianto di video sorveglianza munito di VDR e di telecamere di tipo analogico; n. 1 quadro elettrico generale posto dentro il locale gestore; n. 1 impianto antincendio con elettropompa»*

k) il **10/10/2017** con scrittura privata autenticata di Notaio Mario Lupo Rep. 341/199 veniva stipulata la **Cessione di quote sociali** della [redacted] da [redacted] a [redacted] e [redacted]

l) il **26/01/2024** con scrittura privata autenticata di Notaio Giuseppe Maria Caparrelli Rep. 3342/2429 veniva stipulata la **Cessione di affitto di ramo di azienda** (distributore di carburanti via della Muratella nn. 791/793) da [redacted] Amm. Unico [redacted] a [redacted] Amm Unico [redacted]

«(omissis) la Cedente ha la piena e libera disponibilità del complesso aziendale composto da una stazione di servizio per la distribuzione di carburanti e servizi accessori, situata in Via della Muratella Nuova n. 791, località Maccarese, Fiumicino, munita delle seguenti autorizzazioni e licenze: 1) Autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Fiu mici no, Provincia di Roma in data 30 dicembre 2011 prot. N°95563; 2) Certificato di Prevenzione Incendi numero 39051, Prot. N. 00118_48 del 21/02/2011 e at testazione di rinnovo periodico di con formalità prot. N. 0040209 dei 29/07/2013; 3) Autorizzazione allo scarico acque reflue (legge 152) in corso di

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

rinnovo; 4) Licenza di esercizio dell'Agenzia delle Dogane di Roma 2 per l'esercizio di impianto di distribuzione carburanti - Oli minerali, Protocollo: 2013A636 del 07 febbraio 2013, Codice ditta Impianto: ITOOR MY02755X rilasciata alla Ditta [redacted] (nel seguito denominato "Ramo d'Azienda"); la Cedente ha la piena disponibilità del Ramo d'Azienda in forza del con tratto di affitto di ramo d'azienda stipulato il 3 marzo 2016 con la società "[redacted] (omissis) che il Ramo d'Azienda è dotata di apparecchiature, impianti, arredamenti ed attrezzature che, sulla base della propria esperienza (omissis) La Cedente, come sopra rappresentata, cede alla Cessionaria, che in persona del suo legale rappresentante accetta, il contratto di affitto di Ramo d'Azienda de scritto nelle premesse, con la consistenza e alle condizioni precisati nel contratto di cui all'Allegato 1, affinché quest'ulti ma gestisca tale Ramo d'Azienda in nome e per proprio conto ed a proprio esclusivo rischio (omissis) Il prezzo di cessione del contratto di affitto di azienda viene stabilito tra le parti in complessivi euro 5.000,00 (cinquemila/00) (omissis)»

Si rimanda per ogni opportuno approfondimento a **Allegato 04d_Scritture private e contratti 2010-2024**.

- **Stima del canone di locazione di mercato**

Si rimanda alla risposta al Quesito I.17 per la stima del CdL Canone di Locazione di P.lla 281 Subb. 2-501.

F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito F.13)

- **Vincoli sui beni pignorati**

PTPR 2021 Regione Lazio: Foglio 23-373 (vedi fig. 18 pag. 51):

Tav. A *"Sistemi ed Ambiti del paesaggio":*
Paesaggio Naturale Agrario; Coste marine, Lacuali e Corsi d'acqua;

Tav. B *"Beni paesaggistici" - "Aree Tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs 42/2004":*
c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (NTA Art. 36) e fasce di rispetto;
m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (NTA Art. 42);

Tav. C *"Beni del Patrimonio Naturale e Culturale"*
"Beni del patrimonio naturale": *sp) Schema Piano Regionale Parchi: Areali (Art. 46 L.R. 29/1997; DGR11746/1993; DGR 1100/2002)*
"Ambiti prioritari per progetti di conservazione recupero riqualificazione gestione valorizzazione del paesaggio" *Area a connotazione specifica: Parchi archeologici e culturali (Art 31ter L.R. 24/1998)*

	Esistente	Assente
Vincolo artistico, alberghiero di inalienabilità, di indivisibilità		X
Vincolo paesaggistico, storico, archeologico	X	

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

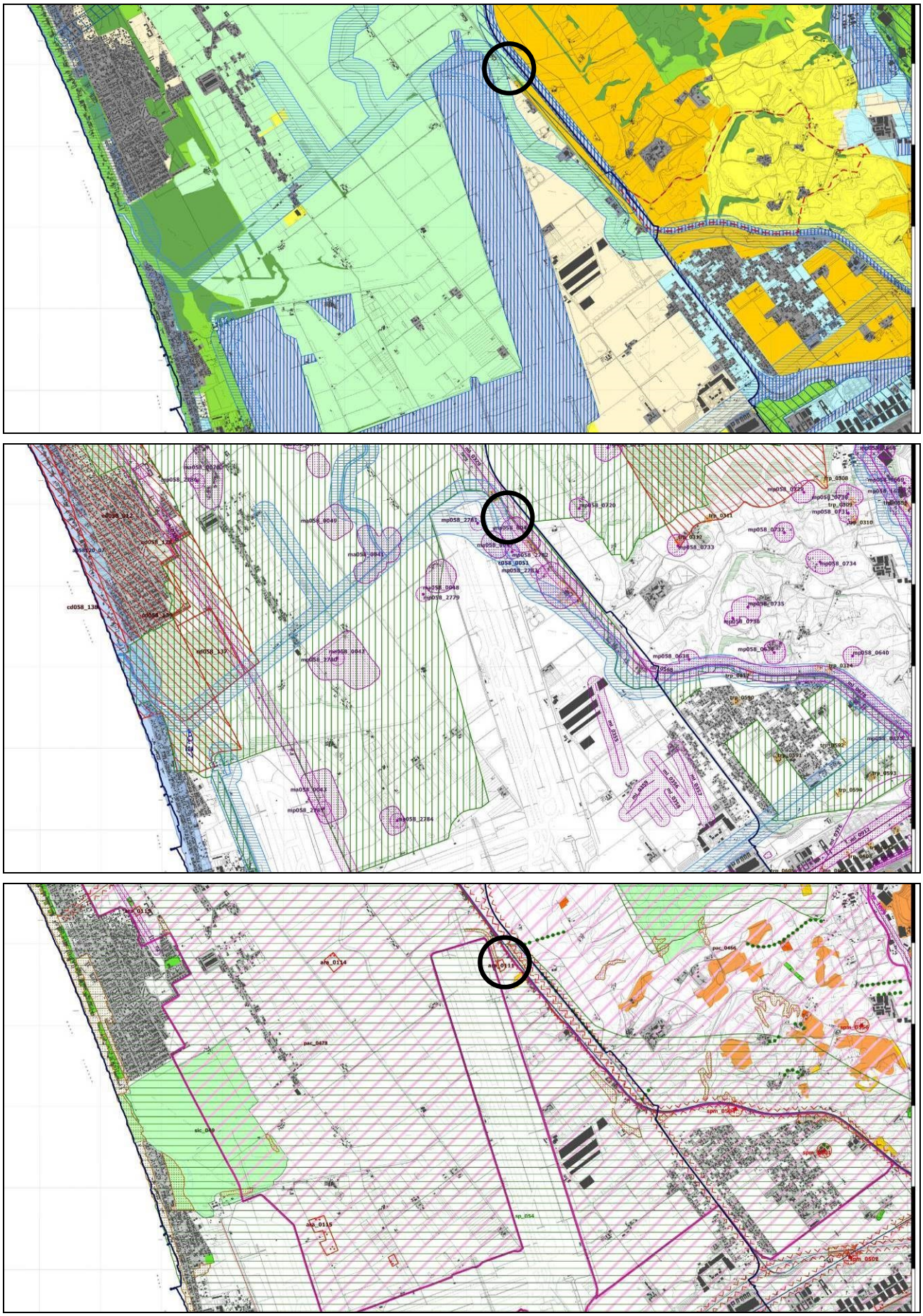


Fig. 18 - PTPR 2021 Lazio - Foglio 23-373 Tavv. A-B-C Scala 1:25.000 – Il compendio nel Comune di Fiumicino (RM)

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- **Diritti demaniali ed usi civici**

Attestato Usi Civici: Il territorio del Comune di Fiumicino non è gravato da usi civici, come da verbale Conferenza dei Servizi del 10/06/1999 (**Allegato 05h_Accertamento Usi Civici**).

- **Oneri condominiali**

non sussiste

G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito G.14)

- **Quota di pignoramento**

NOTIFICA ATTO PIGNORAMENTO: 21/02/2024				
Immobili	Intestatario	Beni	Quota	Trascrizione titolo di proprietà
Distributore di carburanti e servizi annessi	[redacted]	Fg 719 P.lla 281 Subb- 2-3-4-501-502-503-504-505	proprietà 1/1	18/11/2010 nn. 66696/38544 (**Allegato 06a_Titolo possesso**)

- **Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

Separazione in natura e progetto di divisione: NO
Giudizio di indivisibilità: L'intero compendio, ubicato su unica particella, è stato legittimato con progetto e PdC di realizzazione area di servizio distribuzione di carburanti e servizi annessi, accessori e pertinenze; all'attualità una porzione di detti servizi annessi non risulta ultimata ed in stato di abbandono da anni, sebbene anch'essa regolarmente denunciata ed accatastata dal 2010 come da progetto; si ritiene al momento più conveniente, dal punto di vista immobiliare, metterli in vendita in unico lotto insieme alla porzione di compendio ultimata e utilizzata dal 2010. E' parere dello scrivente che una volta regolarizzati e ultimati i sopradetti immobili possano acquisire autonomia dal punto di vista locativo, mantenendo comunque la destinazione d'uso urbanistica e catastale attribuita dai titoli rilasciati, per servizi affini ed attinenti alla destinazione d'uso apicale dell'intero compendio quale area di servizio all'automobilista.

Quesito G.15) - Vendita beni pignorati

Lotto Unico

H. STIMA

Quesito H.16)

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

Le procedure seguite per la stima di mercato all'attualità degli immobili in oggetto sono riconducibili alle diffuse modalità peritali di stima mediante analisi dell'area in cui il fabbricato risulta ubicato, l'analisi della consistenza globale al momento della valutazione, l'analisi (OMI/BI) del mercato immobiliare attuale riguardo al comune di appartenenza, le normative e le pubblicazioni costituenti dottrina in materia, la comparazione fra i suddetti

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso.

«*Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) "corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato»*

La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene può essere attuata con procedimento sintetico effettuando stime per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto altri beni (comparables) con caratteristiche simili situati nella medesima zona di localizzazione o nella più prossima. Nei casi in cui non sia possibile applicare il metodo sintetico/comparativo, per natura e categoria dei cespiti o per assenza o insufficienza di valori desunti dall'analisi di altri beni compravenduti, si procede attuando altri metodi analitici quali per capitalizzazione del reddito, costo di costruzione/trasformazione, valore dell'area, ad altri, effettuando la media dei valori accertati. Secondo tali criteri per la presente stima sono stati applicati metodi sintetici e analitici di diverso approccio tenuto conto dell'eterogeneità del compendio e delle destinazioni c.d. "speciali/particolari" di alcune sue parti, anche sulla scorta (descrittiva non esaustiva) di *D.P.R. n.138/98, UNI 10750* "*Criteri per il calcolo della superficie catastale"*, *Provvedimento Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati",* "*Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani*", "*Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, *Circolare Agenzia delle Entrate 2E/2016 Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta*, salvo altre varie ed eventuali vigenti in materia.

VdM *1.a)* Sub. 3 (C/3); Sub. 4 (C/3); Subb. 502-503-504-505 (C/6)

Fg 719 P.lla 281 Sub. 3; Sub. 4; Subb. 502 - 503 - 504 - 505	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (% DPR n.138/1998)	Sup. ragguagliata (mq)
Sup. principali int sub 3 PT	≈ 168,00	100%	≈ 168,00
Sup. accessorie int sub 3 PS1	≈ 335,00	50%	≈ 167,50
		Sup. comm. sub 3 C/3	**≈ 335,00**
Sup. principali int sub 4 PT	≈ 168,00	100%	≈ 168,00
		Sup. comm. sub 4 C/3	**≈ 168,00**
Sup. ext sub 502 (accessorie a 3-4) PT	≈ 150,00	25%	≈ 37,50
Sup. ext sub 503 (accessorie a 3-4) PT	≈ 150,00	25%	≈ 37,50
Sup. ext sub 504 (accessorie a 3-4) PT	≈ 150,00	25%	≈ 37,50
Sup. ext sub 505 (accessorie a 3-4) PT	≈ 200,00	25%	≈ 40,00
Sup. ext sub 506 (accessorie 3-4) PT BCNC	*≈ 2.600,00*	-	-
		Sup. comm. subb. 502 - 503 - 504 - 505 C/6	**≈ 152,00**

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

E' stata presa in considerazione la superficie lorda rilevata in sede di sopralluogo a cui sono state addizionate le superfici omogeneizzate esclusive accessorie con Sub. 3 PT/PS1 *Sup. Comm. ≈ 335,00mq* Sub. 4 *PT Sup. Comm ≈ 168,00mq* Sub. 502 *Sup. Comm. ≈ 37,50mq* Sub. 503 *Sup. Comm. ≈ 37,50mq* Sub. 504 *Sup. Comm. ≈ 37,50mq* Sub. 505 *Sup. Comm. ≈ 40,00mq* a cui sono stati applicati i valori di seguito esaminati. Giova precisare che per il calcolo della superficie commerciale delle superfici esterne con destinazione parcheggio/posti auto (privati/pubblici come da titolo edilizio) considerati quali accessori all'area ovvero alle destinazioni della stessa, si è fatto inevitabilmente riferimento agli atti catastali estratti in archivio, attinenti a quanto previsto dal titolo edilizio, e tuttora vigenti. Nella stima sono state naturalmente applicate delle decurtazioni dovute allo stato di completamento e conservazione dei luoghi, allo stato di legittimità e conformità degli immobili e ad eventuali vizi occulti come richiesto per prassi dal Tribunale.

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati quotazioni OMI riguardo alle quotazioni medie comunali (1°semestre 2025, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente) nel territorio del comune di Fiumicino sia in medesima Zona *Suburbana Maccarese (via casal di sangiorgio)* sia in prossima Zona *Extraurbana (aeroporto leonardo da vinci)* non sono stati disponibili valori riconducibili alla tipologia commerciale; per ulteriori verifiche preliminari e propedeutiche si è proceduto dunque analizzando le quotazioni medie comunali disponibili e assimilabili alla tipologia produttiva/artigianale per capannoni tipici, in medesima Zona *Suburbana Maccarese (via casal di sangiorgio),* secondo cui il VdM €/mq per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come Normale, risulta 500,00€/mq < V > 650,00€/mq; con Vm ≈ 575,00€/mq

Si è fatto ricorso dunque all'analisi delle quotazioni del Borsino Immobiliare, analizzando le quotazioni medie comunali disponibili, in medesima Zona *Suburbana Maccarese (via casal di sangiorgio),* e assimilabili alla tipologia produttiva/artigianale (capannoni/laboratori) secondo cui il VdM €/mq medio risulta rispettivamente Vm ≈ 630,00€/mq ÷770,00€/mq.

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, Camere di Commercio ed enti tecnici di settore, ma non possono ritenersi del tutto esaustivi. Come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare, tali dati sono relativi a parametri da ritenersi in parte generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le specificità di ogni caso di stima, che solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul Vm €/mq. Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE, quello medio cioè fra Ottimo e Scadente. Si rimanda per specifiche e approfondimenti alle rispettive quotazioni citate.

Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita locali per immobili similari, con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale. Sulla scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, si sono presi a campione immobili con destinazione e caratteristiche il più possibile simili al bene in esame (ovvero a quanto previsto dagli atti edilizi/catastali), da cui deriva che il V varia all'incirca fra ≈ 500,00€/mq e ≈ 700,00€/mq.
Ai fini del procedimento di stima, attraverso il metodo parametrico per campioni più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze, è stato rinvenuto dunque un Vm ≈ 600,00€/mq
Nella tabella seguente si riportano in sintesi in valori sin qui rinvenuti:

Tipologia immobile	Fonte	V (€/mq)	Vm (€/mq)
artigianale/produttiva (laboratorio/capannone)	OMI	Min. 500,00 ÷ Max. 650,00	≈ 575,00
	BI	Min. 420,00 ÷ Max. 830,00 / Min. 550,00 ÷ Max. 990,00	≈ 630,00 ÷ 770,00
	Locali	Min. 400,00 ÷ Max. 545,00	≈ 600,00

Facendo un raffronto tra le risultanze dei Valori di Mercato fin qui ricavati, si rilevano differenze fra OMI, BI e campioni di valori locali che possono ritenersi abbastanza congruenti, al netto delle flessioni ammissibili di analisi/valutazioni nel mercato privato. Dunque in relazione alla superficie commerciale complessiva in esame come da pagina 53, in stato di conservazione normale:

Tipologia immobile	Fonte	Vm (€/mq)	Sup. Comm. Tot. (mq)	VdM (€)
artigianale/produttiva (laboratorio/capannone)	OMI	≈ 575,00	≈ 503,00 + 152,00	≈ 376.625,00
	BI	≈ 630,00 ÷ 770,00		≈ 458.500,00
	Locali	≈ 600,00		≈ 393.000,00

E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "sintetico" sia "analitico", è opportuno analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei calcoli propedeutici alla determinazione del VdM più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione similari a quelli in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento del bene e che ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si riportano in sintesi le macrospecificità ritenute determinanti, in relazione ai correttivi diffusi in dottrina, sulla scorta dell'analisi descrittiva dei beni dettagliata nella risposta ai Quesiti precedenti.

- Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel territorio comunale/Contesto ambientale/Conservazione;
- Panoramicità/Prospetti/Luminosità;
- Orientamento/Esposizione;
- Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità/Dotazioni

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Intervenendo l'applicazione dei correttivi di merito/demerito direttamente intrinseci al compendio in esame si è ricavato Vu €/mq ≈ 150,00€ con Sup. Comm. Tot. ≈ 655,00mq con VdM ≈ 98.250,00€

A questo punto, tenuto conto della fattispecie, è stato preso in considerazione anche l'approccio tramite il metodo del costo di costruzione di un immobile di tali caratteristiche, dimensioni, destinazioni e relativi accessori; sulla scorta dei tariffari/prezzari vigenti di Regione Lazio, DEI Tipografia del Genio Civile e associazioni nazionali (OICE, ANCE, etc.) e sulla scorta delle analisi dei prezzi "tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti pubblicato annualmente da DEI Tipografia del Genio Civile - per opere di costruzione *(descrittive non esaustive: scavi e rinterri, fondazioni, struttura, fognature, murature di tamponatura e tavolati e relative finiture interne ed esterne, solai, copertura piana, pavimentazioni, serramenti interni ed esterni, impianti elettrico, idricosanitario, termico, rivestimenti e sanitari bagni),* spese generali e utile di impresa, sicurezza, oneri (professionali, urbanizzazione) - è stato rinvenuto un C variabile fra ≈ 580,00€/mq e ≈ 650,00€/mq con Cm ≈ 615,00 €/mq da cui deriva, in relazione alla Sup. Comm. Tot. ≈ 655,00mq, un costo presuntivo di costruzione al nuovo C ≈ 402.825,00€. Va tenuto conto che allo stato attuale il fabbricato distinto con Subb. 3-4 (intt. 1-2), abbandonato da anni e soggetto all'incuria e agli agenti atmosferici, risulta in parte costruito (scavi e rinterri, fondazioni, struttura, fognature, murature di tamponatura e tavolati) per una percentuale di opere che può ritenersi nella misura congrua e ragionevole del 25%, con Vm ≈ 155,00 €/mq in relazione alla Sup. Comm. Tot. ≈ 655,00mq da cui deriva un VdM ≈ 101.525,00€.

Tipologia immobile	metodo	Vm (€/mq)	Sup. (mq)	VdM (€)
artigianale/produttiva (laboratorio/capannone)	Vu per correttivi su base OMI/BI/Locale	≈ 150,00	≈ 655,00	≈ 98.250,00
	Vu per costo di costruzione	≈ 155,00	≈ 655,00	≈ 101.250,00

Le risultanze raggiunte appaiono congruenti e corrispondenti, potendo ritenere ammissibile e ragionevole assumere, in base alle analisi condotte e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili interessati, un Vu ≈ 150,00€/mq da cui il VdM ≈ 98.250,00€, arrotondato a VdM ≈ 100.000,00€.

A questo valore si reputa opportuno decurtare un importo min. ammissibile nell'ordine complessivo del 20% ritenuto prudenzialmente ragionevole sia per eventuali vizi occulti sia per le opere di bonifica, manutenzione e risanamento da prevedersi sul costruito a causa dello stato di conservazione delle porzioni di fabbricato ed aree ext. accessorie, con VdM ≈ 80.000,00€, al quale vanno infine decurtate le spese tecniche min. stimate preliminarmente di regolarizzazione/completamento in ≈ 2.000,00€ [(2)] (vedi risposta Quesito D.10) con **VdM ≈ 78.000.00€** quale valore più probabile in piena proprietà di porzione di compendio subb. 3-4-502-503-504-505:

[(2)] oltre parcelle professionali di redazione delle pratiche edilizie/catastali (variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge se dovuti).

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Compendio (porzione)	mq	€/mq	Valore V
P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505	655,00	150,00	≈100.000,00€
Decurtazione per eventuali vizi occulti e opere manutentive			20%
Decurtazione costi di regolarizzazione/completamento (escluse spese professionali)			2.000,00€
VdM più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni			**78.000,00€**

VdM *1.b)* Sub. 2 (D/8); Sub. 501 (E/3)

Fg 719 P.lla 281 Subb. 2 - 501	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (% DPR n.138/1998)	Sup. ragguagliata (mq)
Sup. principali sub 2 (accessoria a 501) PT	≈ 140,00	50%	≈ 70,00
Sup. principali sub 501 PT	≈ 62,00	100%	≈ 62,00
Sup. principali sub 501 PT	≈ 340,00	100%	≈ 340,00
Sup. accessorie sub 501 PT	≈ 4.440,00	25%	≈ 1.110,00
		Superficie comm. Subb. 2 - 501 D/8-E/3	**≈ 1.580,00**

La porzione di compendio in esame è costituita da immobili a destinazione speciale e particolare ossia, rispettivamente, costruiti per esigenze specifiche produttive o commerciali e per particolari funzioni pubbliche o collettive; intrinsecamente legati alla specifica attività ivi svolta, non risultano convertibili senza trasformazioni radicali. Per la stima del più probabile valore di mercato di questo tipo di immobili - seppur potendo approcciare in taluni casi mediante il metodo comparativo qualora ad esempio sussista nella zona di ubicazione un adeguato numero di transazioni di beni simili comparabili e sia possibile quindi rinvenire un valore al metro quadro che possa ritenersi ammissibile e ragionevolmente attendibile - la dottrina e la prassi estimativa inducono ad approcciare tramite altri metodi ritenuti più attendibili ed ammissibili per ricavare il valore ricercato, prediligendo dunque quelli analitici. Nella fattispecie, a seguito di preliminare ricerca di mercato riguardo pregressi trasferimenti e compravendite di immobili e cespiti simili a quello in esame, non sono state reperite sufficienti informazioni e sufficienti comparables di riferimento che potessero coadiuvare il procedimento di stima, anche sulla base di metodi strettamente sintetici.

Giova precisare che per il calcolo della superficie riconducibile sia all'ambito destinato al c.d. autolavaggio (D/8) - tuttavia non presente ed inattivo (direttamente incluso nell'area della stazione di servizio carburanti, nei pressi degli spazi destinati al rifornimento e relative pertinenze) - sia all'intera area di maggior consistenza destinata al distributore di carburanti e relativi accessori e pertinenze (E/3) si è fatto riferimento sia alle misurazioni compiute sia agli atti catastali estratti in archivio e tuttora vigenti (mappa; elaborato planimetrico); tenendo conto della natura non autonoma dell''ambito destinato a "autolavaggio" e della relativa inclusione all'interno dell'area di maggior consistenza attribuita al distributore stesso. Nella stima sono state applicate delle decurtazioni per eventuali vizi occulti come richiesto per prassi dal Tribunale, e per eventuali ulteriori

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

considerazioni tecniche peritali (desunte dalle descrizioni e risposte ai quesiti precedenti) e criticità che si ritengono possano incidere sul valore, nelle more di opere e completamenti che siano richiesti sull'area.

Il distributore di carburanti e relativi accessori e pertinenze, in stato di conservazione per lo più ordinario (per quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo), presenta caratteristiche, manufatti, superfici, impianti e accessori come dettagliati a pagg. 18-20 parag. *a)* punti *a.1-2-3* e parag. *b)*, sulla scorta di Allegato 06a_Rilievo Fotografico sub 501; Allegato 06b_Rilievo fotografico sub 2; Allegato 07 Rilievo Metrico, e di seguito riassunti:

I. area scoperta pedonale/carrabile, in parte asfaltata e in parte giardinata, con superfici dedicate a posti auto e spazi di manovra dislocate sui confini N e O del lotto, sup. ≈ 4.440,00 mq (sotto cui sono dislocati impianti, sotto-servizi e serbatoi) (ad opera di Rauco/Pepe fra il 2008 e il 2010);

II. 2 colonnine multi-prodotto (benzina; gasolio) a 4 pistole erogatrici ciascuna *(Maser Tatsuno, risalenti al 2017 ad opera di* [redacted] *ossia dopo la stipula del contratto 2016 di affitto del ramo di azienda)* e relativi impianti interrati;

III. 1 colonnina mono-prodotto (GPL) a 2 pistole *(Mepsan, risalente al 2018 ad opera di* [redacted] *ossia dopo la stipula del contratto 2016 di affitto del ramo di azienda)* e relativi impianti interrati;

IV. 2 totem terminali mono-facciale self service pre-pay contanti e carte credito, bancomat *(Maser, risalenti al 2017 ad opera di* [redacted]*, ossia dopo la stipula del contratto 2016 di affitto del ramo di azienda)* e relativi impianti interrati;

V. 3 serbatoi interrati gasolio da 20.000 litri cadauno e relativi impianti interrati (ad opera di [redacted] fra il 2008 e il 2010);

VI. 2 serbatoi interrati benzina da 20.000 litri cadauno e relativi impianti interrati (ad opera di [redacted] fra il 2008 e il 2010);

VII. 1 serbatoio interrato GPL da 30.000 litri e relativi impianti interrati e pompe fuori suolo (ad opera di [redacted] fra il 2008 e il 2010);

VIII. 1 tettoia/pensilina secondaria con struttura metallica e pilastro centrale, sup. ≈ 64,00mq (ad opera di [redacted] fra il 2008 e il 2010);

IX. 1 tettoia/pensilina principale con struttura metallica e tre pilastri in mezzeria, sup. ≈ 276,00mq (ad opera di [redacted] fra il 2008 e il 2010);

X. 1 piccolo manufatto in muratura destinato a locale pompe, sup. ≈ 6,00mq (ad opera di [redacted] fra il 2008 e il 2010);

XI. 1 piccolo manufatto/tettoia in metallo con recinzione a protezione di pompe e serbatoio GPL, sup. ≈ 9,00mq (ad opera di [redacted] fra il 2008 e il 2010);

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

XII. 1 impianto di videosorveglianza con VDR e telecamere analogiche;

XIII. 1 impianto antincendio con elettropompa;

XIV. 1 gestionale di piazzale centralizzato con pc *(risalente al 2016 ad opera di* [redacted] *ossia dopo la stipula del contratto di sub-affitto del ramo di azienda);*

XV. 1 fabbricato di servizio (locale gestore) sup. circa 62mq (ad opera di [redacted] fra il 2008 e il 2010) composto da ambiente principale, due bagni, tre depositi, costruito con struttura in c.a. e pareti in muratura rivestita con intonaco e tinteggiatura bianca, controsoffitti interni in cartongesso e tinteggiatura bianca, pavimenti in grés, dotato di porta/vetrine e finestre con infissi in metallo e vetro, porte interne in tamburato di legno scorrevoli, serramenti in ferro antintrusione, impianti elettrico, idrico-sanitario, fognante, climatizzazione inverter caldo/freddo, salvo altri *(sottoposto a lavori di manutenzione interna per diversa distribuzione degli spazi risalenti al 2018 ad opera di* [redacted] *(locataria) ossia dopo la stipula del contratto 2016 di affitto del ramo di azienda di* [redacted] *(locatrice del ramo, che a sua volta è locataria degli immobili di* [redacted]*).*

Giova precisare, sulla scorta di quanto sopra, che lo stato dei luoghi all'attualità dunque risulta in parte diverso da quello descritto negli inventari di *«dotazioni, mobili, arredi, attrezzature e impianti»* citati negli atti succedutisi fra le parti negli anni e "allegati sotto la lettera "A", ossia: nell'atto di cessione ramo d'azienda 2010 da [redacted] a [redacted] (vedi punto *b.* elenco pagg. 43-50); alla scrittura privata autenticata di cessione di ramo d'azienda 2011 da [redacted] a [redacted] (vedi punto *c.* elenco pagg. 43-50); alla scrittura privata autenticata di permuta quote sociali e cessione di ramo d'azienda 2015 da [redacted] a [redacted] (vedi punto *f.* elenco pagg. 43-50); alla scrittura privata autenticata di comodato d'uso di ramo d'azienda 2015 da [redacted] a [redacted] (vedi punto *g.* elenco pagg. 43-50); alla scrittura privata autenticata di costituzione di società 2015 [redacted] (vedi punto *i.* elenco pagg. 43-50); alla scrittura privata autenticata di affitto di ramo d'azienda 2016 da [redacted] a [redacted] (vedi punto *j.* elenco pagg. 43-50); alla scrittura privata autenticata di cessione di affitto di ramo d'azienda 2023 da [redacted] a [redacted] (vedi punto *l.* elenco pagg. 43-50).
Nello specifico, per lo più si fa riferimento alle dotazioni del Sub. 501 di cui ai suddetti punti *II, III, IV, XIV* (e in parte *XV*) e al Sub. 2 (*«due box autolavaggio»,* di fatto attualmente inesistenti)

Ciò premesso, ai fini della stima del valore di mercato - come sopra in premessa, di immobili a destinazione speciale e particolare ossia, rispettivamente, costruiti per esigenze specifiche produttive o commerciali e per particolari funzioni pubbliche o collettive, intrinsecamente legati alla specifica attività ivi svolta e che non risultano convertibili senza trasformazioni radicali - si è proceduto anzitutto al calcolo del valore di costruzione a nuovo del distributore di carburanti e relativi accessori e pertinenze, determinando in questa fase preliminare

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

nel modo più ammissibile e coerente possibile il valore dei beni componenti elencati a pagg. 58-59, a cui applicare un coefficiente di deprezzamento solitamente previsto, per vetustà/obsolescenza all'attualità.

Sulla scorta dei tariffari/prezzari vigenti di Regione Lazio, DEI Tipografia del Genio Civile, associazioni nazionali (OICE, ANCE), listini di produttori e fornitori e sulla scorta delle analisi dei prezzi "Tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti pubblicato annualmente da DEI Tipografia del Genio Civile - per opere di costruzione *(descrittive non esaustive: scarifica e risagomatura suolo, scavi e rinterri, fondazione pavimentazione in stabilizzato, pavimentazioni in cls, masselli e bitume, fognature con decantazione e fossa, formazione di isole distribuzione/marciapiedi/aiuole, fondazioni e struttura in c.a., murature di tamponatura e tavolati e relative finiture interne ed esterne, solaio a terra e copertura piana, pavimentazioni, serramenti interni ed esterni, impianti elettrico, idricosanitario, climatizzazione, rivestimenti e sanitari bagni, due tettoie/pensiline in metallo, cinque serbatoi interrati, impianto meccanico multiprodotto, tre distributori multiprodotto elettronici, due totem self service elettronici, impianti e sotto-servizi, insegne, segnaletica orizzontale, antincendio, videosorveglianza, superfici di servizio, sosta e manovra, etc.),* spese generali e utile di impresa, sicurezza, oneri (professionali, salvo altri) - è stato rinvenuto un costo presuntivo di costruzione al nuovo C ≈ 635.000,00€ di cui orientativamente:

- serbatoi/cisterne carburanti interrati (benzina; gasolio; GPL *punti V; VI; VII*) ≈ 135.000,00€;
- tettoie/pensiline (principale; secondaria *punti VIII; IX*) ≈ 180.000,00€
- impianti (antincendio, videosorveglianza - *punti XII; XIII*) ≈ 55.000,00€
- impianto self-service (totem terminali pre pay; gestionale piazzale - *punti IV; XIV*) ≈ 40.000,00€
- colonnine erogatrici carburanti (benzina; gasolio; GPL - *punti II; III*) ≈ 70.000,00€
- sistemazioni area scoperta (sosta/manovra, marciapiedi; aiuole - *punto I*) ≈ 75.000,00€
- restanti opere (fabbricato locale gestore; manufatti locali pompe, varie - *punti X; XI; XV*) ≈ 80.000,00€

oltre IVA 22%, per <u>costo di costruzione al nuovo</u> Ctot ≈ 774.700,00€ arrotondato a <u>Ctot ≈ 775.000,00€</u>

Al suddetto importo viene applicato un coefficiente di vetustà (degrado/usura/obsolescenza) ragionevolmente individuato. In dottrina e in base ad analisi dell'AdE è prassi ritenere la durata (vita) utile media per impianti di distribuzione carburanti Dm ≥ 15÷30 anni, influenzata da una serie di fattori. Tenendo conto comunque che, rispetto alle strutture fisse (serbatoi interrati, tettoie/pensiline in metallo, fabbricati in c.a. e muratura, manufatti accessori in muratura e metallo, etc. risalenti al 2009-2011), le componenti tecnologiche (pompe erogatrici, sistemi di pagamento, gestione e monitoraggio, etc. risalenti al 2016-2018) subiscono un processo di degrado/usura/obsolescenza più rapido, prevedendo/richiedendo ammodernamenti più frequenti per assicurare funzionalità, competitività, e corrispondenza alle norme ovvero l'allineamento a nuovi standard

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

eventualmente intervenuti. Lo scrivente ritiene ragionevolmente prudenziale assumere come dato generico presuntivo Dm ≈ 20. Altresì, ritiene congruo con la fattispecie in esame assumere i valori per l'opera e le pertinenze di Vetustà tecnica (anni trascorsi/vita utile) ≈ 40%, e per gli accessori e gli impianti ammodernati, come descritti, di Vetustà tecnica (anni trascorsi/vita utile) ≈ 20%, con (640.500,00€ x 40%) + (134.200,00€ x 20%) ≈ 256.200,00€ + 26.840,00€ = 283.040,00€ da cui Ctot ≈ 775.000,00€ - 283.040,00€ ≈ 491.960,00€ arrotondato a VdM ≈ 492.000,00€ all'attualità.

Un altro approccio impiegato in taluni casi per la ricerca del valore di mercato di beni speciali/particolari quali quelli in esame, è il metodo di calcolo del valore catastale sulla base della rivalutazione della rendita attribuita ai beni negli atti vigenti, sulla scorta di analisi condotte da AdE: Vc ≈ (rendità cat. x 5%) x coeff. cat.
Nel caso di specie si procede considerando nel calcolo la rendita rivalutata dei due immobili subb. 2-501, impiegando due coefficienti catastali tabellati in base alle categorie attribuite D/8 e E/3: Vc sub.2 ≈ (1.600,00€ x 5%) x 63 ≈ 105.840,00€; Vc sub.501 ≈ (13.680,00€ x 5%) x 42,84 ≈ 615.353,76€ da cui Vc tot ≈ 721.193,76€ arrotondato a Vc ≈ 720.000,00€ (abbastanza affine al precedente a riprova di quanto analizzato).

Dunque, per la ricerca del valore di mercato dell'impianto di distribuzione carburanti - in quanto bene a redditività propria, strettamente connesso ai volumi di carburante erogati e al margine operativo lordo effettivamente generato dall'esercizio, secondo anche quanto espresso dalla dottrina estimativa in materia - si analizzano e considerano una serie di fattori e dati intrinseci (economici, volumi medi annui di litri venduti, margine unitario lordo, spese di gestione, etc.) applicando opportuni multipli di mercato, desunti da transazioni comparabili o da c.d. "benchmark di settore" pubblicati e/o riconoscibili e riconosciuti, cercando di approssimarsi il più possibile ad un valore finale che sia congruo, realistico e inerente alla capacità del bene di generare reddito. E' anche per tali motivi che per destinazioni speciali/particolari come quella in esame (D/E) viene meno la rilevanza del calcolo delle superfici catastali/commerciali ai fini del calcolo del valore di mercato, di cui non è noto un Vu €/mq, diversamente da quanto accade per i beni di cui alle altre categorie catastali.
Nella fattispecie si è ritenuto congruo procedere mediante metodo comparativo sulla scorta dell'analisi del volume di carburanti (litri) erogati all'anno e del margine operativo generato, facendo riferimento ai dati forniti sulla base dei documenti gestionali/contabili predisposti annualmente, da cui emerge un range approssimativo di Ve klt/anno ≈ 2.400.000÷2.600.000; per cui si è assunto come valore utile il medio Vem ≈ 2.500,00kl/anno.
Per quanto attiene ai margini medi al litro, va tenuto conto che variano solitamente in base al contratto e al tipo di impianto, in relazione per lo più al tipo di gestione (diretta e indiretta, per cui si prevedono range ≈ 0,02€/lt÷0,05€/lt; 0,06€/lt÷0,08lt; nel caso di specie (si alternano le attività servito/self service; l'ubicazione è lungo strada extraurbana, di passaggio e collegamento fra zone abitate e zone commerciali/produttive; sono assenti altre attività concorrenti nelle immediate vicinanze) si ritiene di estrapolare dalla media dei precedenti un valore presuntivo ritenuto ammissibile e compatibile con le finalità di analisi, con due approcci da

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

ponderare, basso/prudenziale ≈ 0,03€lt e medio/realistico ≈ 0,04€/lt. Infine, in merito al tasso di capitalizzazione (c.d. cap rate) di distributori di carburanti di tali fattispecie, si attesta generalmente in range ≈ 7%÷9%, e dunque, in virtù dell'approccio presuntivo sin qui intrapreso con fini di ammissibilità, prudenza e coerenza, si è ritenuto ragionevole applicare il valore Tc ≈ 7%. Ciò premesso ne deriva:

- Volumi medi erogati: 2.500.000 lt/anno
- Margine presuntivo basso/prudenziale (1): 0,03€/lt; Margine presuntivo medio/realistico (2): 0,04€/lt
- Tasso di capitalizzazione presuntivo: 0,07

da cui:

VdM(1) ≈ (2.500.000 x 0,03) / 0,07 ≈ 1.071.428,42€ arrotondato a VdM ≈ 1.070.000,00€

VdM(2) ≈ (2.500.000 x 0,04) / 0,07 ≈ 1.428.571,42€ arrotondato a VdM ≈ 1.425.000,00€

VdMm ≈ (1.070.000,00€ + 1.425.000,00€) / 2 ≈ 1.247.500,00€ arrotondato VdM ≈ 1.250.000,00€ all'attualità

Sulla scorta di quanto sin qui descritto calcolato e desunto ai fini del VdM del bene in esame:

VdM (A) ≈ 1.250.000,00€ all'attualità

VdM (B) ≈ 492.000,00€ all'attualità

VdM (A) - VdM (B) ≈ 758.000,00€ arrotondato a VdM ≈ 760.000,00€ all'attualità

A questo valore si reputa opportuno decurtare un importo ammissibile nell'ordine del 10% ritenuto prudenzialmente ragionevole per eventuali vizi occulti, con VdM ≈ 684.000,00€, a cui decurtare le spese amministrative min. preliminarmente stimate ≈ 250,00€ **(2)** di regolarizzazione (vedi risposta Quesito D.10), con VdM ≈ 683.750,00€ quale valore più probabile nella piena proprietà della porzione di compendio subb 2-501

Compendio (porzione)	mq	€/mq	Valore V
P.lla 281 Subb. 2-501	-	-	760.000,00€
Decurtazione per eventuali vizi occulti			10%
Decurtazione spese preliminari per regolarizzazione			250,00€
Valore di mercato più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni			**683.750,00€**

****

Si rimanda a pagina seguente per la sintesi estimativa del VdM del compendio staggito Lotto unico *1.a) + 1.b)*

(2) oltre parcelle professionali di redazione delle pratiche edilizie/catastali (variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge se dovuti).

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Report Stima VdM compendio staggito – Lotto unico *1.a) + 1.b)*

Compendio staggito - Lotto unico	VdM
P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505	78.000,00€
P.lla 281 Subb. 2-501	683.750,00€
Valore di mercato più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni prelim.	**761.750,00€**

Giova precisare che nell'atto d'obbligo (Notaio A. Taddei, citato nella risposta al Quesito D.10 e predisposto a corredo in *Allegato 04b_Atto d'Obbligo 2007*, a cui si rimanda) sottoscritto dagli originari intestatari della P.lla 281 e del titolo edilizio PdC 2008, fra le altre, vi era disposizione circa la piantumazione di alberi di H ≥ 4,5m "come da grafici di progetto", che tuttavia non risultano per lo più essere stati messi a dimora e che dunque lo scrivente ritiene, in via precauzionale, dovranno essere previste in fase di completamento delle opere insistenti sulla P.lla 281, così come stimate preliminarmente in ≈ 9.750,00€ (vedi risposta al Quesito D.10 a cui si rimanda) e che cautelativamente si decurtano dal suddetto importo ricavato VdM ≈ 761.750,00€ riportato in tabella, da cui deriva **VdM tot. ≈ 752.000,00€** quale valore più probabile del Lotto unico staggito (P.lla 281 Subb. 2-501 e Subb. 3-4-502-503-504-505):

Compendio staggito – Lotto unico	Valore
P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505	78.000,00€
P.lla 281 Subb. 2-501	683.750,00€
Valore di mercato più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni prelim.	761.750,00€
Decurtazione per messa a dimora di alberi come da atto d'obbligo	9.750,00€
Valore di mercato più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni finali	**752.000,00€**

****

A questo punto lo scrivente ritiene occorra introdurre alcune considerazioni riguardo il VdM sopra stimato al punto *1.b)* della porzione di compendio subb. 2-501 in relazione alla natura di immobile staggito e di ramo d'azienda esercitata, sulla scorta della normativa vigente, delle risposte ai quesiti precedenti, degli allegati tecnici predisposti a corredo e sulla scorta delle analisi puntuali degli atti acquisiti e/o reperiti urbanistici (progetti, titoli edilizi rilasciati, pratiche presentate), catastali, notarili.

Il progetto e i relativi titoli edilizi rilasciati (vedi grafici *Allegato 05a_PdC 21-2008, Allegato 05b_PdC 122-2009, Allegato 05c_PdC71-2010*) per la costruzione dell'intera area di distribuzione carburanti con annessi servizi all'automobilista, presentato nel 2003 riguardante l'intera P.lla 281 (di cui una porzione all'incirca 2/3 - subb. 2-3-4-501-502-503-504-505, vedi fig. 2 pag. 17 e figg. 3-4 pag. 24 - è attualmente pignorata, mentre la restante porzione all'incirca 1/3 - sub. 5 - di proprietà altrui non oggetto di pignoramento) e P.lla 280 (terreno confinante, di proprietà altrui non oggetto di pignoramento), legittimavano la costruzione di tutti i beni immobili (componenti compendio staggito) rinvenuti all'attualità

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

in fase di sopralluogo di accertamento, di cui tuttavia - come noto e ben documentato sin qui - non è stata completata la parte nord del lotto (fabbricato subb. 3-4 e aree scoperte subb. 502-503-504-505-506), come anche indicato nella Comunicazione di Fine Lavori parziale del marzo 2010 (opere non concluse: fabbricato artigianale e autolavaggio), non inficiando comunque sia sull'agibilità (dunque parziale) della parte costruita e completata sia sull'avviamento dell'esercizio dell'area di servizio per la destinazione d'uso consentita di distributore di carburanti, attribuita e legittimata dal 2008÷2010, con il rilascio dei titoli edilizi e seguenti autorizzazioni, e prima che fosse messa in vendita dagli originari intestatari (che in sede di rogito descrivevano l'area di servizio e l'esercizio in essa condotto avviati, e l'insediamento a destinazione speciale/particolare/artigianale D/8-E/3-C/3 per lo più costruito/completato, eccezion fatta appunto per il fabbricato a destinazione artigianale subb. 3-4, da allora mai completato sino ad oggi, mentre dichiaravano esistente l'autolavaggio).
Dalla consultazione delle immagini satellitari storiche si evince che già nel 2010-2011 volumi, superfici e sagome erano complessivamente costruiti come da progetto 2003 e PdC 2008÷2010, così come - si deve dedurre visti i certificati e le autorizzazioni ottenute allora dai proprietari originari - dotazioni, sotto servizi e impianti complessivi di funzionamento e sicurezza di tutta la parte a sud del lotto (subb. 2-501), ossia quella di esercizio dell'attività di distributore di carburanti.

Nel 2010 la vendita dagli originari intestatari [redacted] del compendio all'odierno debitore [redacted] degli immobili regolarmente denunciati al N.C.E.U., così come indicati nel pignoramento, P.lla 281 subb. 2-501 subb. 3-4-502-503-504-505 (ossia al netto degli altri immobili di [redacted] distinti con P.lla 281 Sub. 5 sin dall'inizio costruiti insieme agli altri) veniva stipulata al costo di 1.650.000,00€, al netto del costo del terreno confinante, P.lla 280, di 50.000,00€ (vedi pag. 43 punto *a.*). Contestualmente veniva stipulata la cessione di ramo di azienda dagli originari intestatari [redacted] del compendio ad altra società [redacted] (allora anch'essa dell'odierno debitore tuttavia in fallimento dal 2016), per *«avviamento»* al costo di 10.000,00€ e *«attrezzature, dotazioni e impianti»* al costo di 90.000,00€: *«1 colonna gas (Tocheim); 2 colonne super e gasolio (Tocheim); 1 colonna gasolio (Tocheim); 1 colonna self service; 2 pensiline* (Ndr. tettoie) *in ferro; 2 box lavaggio auto; 4 serbatoi gasolio/benzina; pompe gas tipo Magi gas»* (vedi pag. 43 punto *b.*)

Il progetto per la porzione di area interessata (1/3 di P.lla 281, poi distinta con subb. 2-501) destinata a distributore di carburanti prevedeva - come prevede di prassi la realizzazione di immobili a destinazione d'uso urbanistica di questo tipo, e considerati di categoria catastale d'uso speciale/particolare ("*per esigenze specifiche e particolari funzioni pubbliche o collettive, intrinsecamente legate alla specifica attività ivi svolta, non convertibili senza trasformazioni radicali*") - la costruzione di:

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- **n. 1 fabbricato in c.a. e muratura** ad un piano denominato "locale gestore" (composto da spazio di vendita di prodotti/oli inerenti la destinazione d'uso, bagno e servizi per i lavoratori e bagno per i clienti, magazzini di stoccaggio inerenti la destinazione d'uso) **su fondazioni e dotato di impianti e sotto servizi atti alla funzionalità e inerenti la relativa destinazione d'uso**);

- **n. 2 tettoie/pensiline in metallo (principale 276 mq; secondaria 64 mq) di H5÷6m con struttura in pilastri infissi a terra su relative fondazioni interrate**, atte alla copertura/protezione degli ambiti carrabili/pedonali di rifornimento/lavoro (nonché delle colonnine **erogatrici di carburante con pompe mono/multiprodotto e totem terminali self service**, a loro volta posati su basamenti in cls pavimentati, **connessi ai relativi impianti e sotto servizi collegati alle cisterne**);

- **n. 6 cisterne di carburanti fra benzina, gasolio, GPL (tot 130.000lt) a doppia parete totalmente interrate** sotto l'area scoperta pertinenziale carrabile/pedonale, pavimentata in parte a masselli autobloccanti in parte a bitume su superfici cls armate, **connesse a impianti e sotto servizi**;

E' parere dello scrivente che i suddetti elementi componenti il distributore di carburanti, intrinsecamente legati alla specifica attività svolta legittimata coi Permessi di Costruire, non convertibili senza trasformazioni radicali (*demolizioni, rimozioni, ristrutturazioni*) possano tecnicamente essere definibili come immobili, secondo quanto anche definito dal C.C. [(3)]. In tal senso, in virtù di maggior chiarezza, giova citare fra le altre, *l'ordinanza n.29332/2025 Sez V civile Corte Cassazione* [(4)], a cui si rimanda per approfondimenti, secondo cui in conclusione è stato elaborato il principio di diritto in base a cui impianti e strutture che compongono una stazione di servizio costituiscono un bene unico di natura immobiliare, anche se astrattamente amovibili; ovvero devono essere considerati beni immobili anche gli impianti e le attrezzature che, per quanto di per sé amovibili, risultino strutturalmente e funzionalmente connessi con la struttura principale, della quale ne caratterizzano in modo essenziale la destinazione produttiva.
Sulla scorta anche di tale interpretazione assunta, al valore di mercato rinvenuto a pag. 62 col metodo della capitalizzazione (VdM ≈ 1.250.000,00€) non andrebbe sottratto il valore degli elementi/accessori (*"dotazioni, attrezzature e impianti")* ritenuti "mobili" componenti il ramo d'azienda, rinvenendo dunque un valore di mercato che contempli anche la sussistenza di tutti i componenti del distributore di carburanti ritenuti al contrario intrinsecamente "immobili" (ossia a prescindere dall'essere o meno indica-

---

[(3)] ***Art. 812***: *Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione. Sono mobili tutti gli altri beni.*

[(4)] *Ordinanza* ***n.29332/2025*** *Cass. civ. Sez V: (omissis) «appare corretto classificare gli impianti di distribuzione di grandi dimensioni* (Ndr quale quello in esame) *nella categoria dei beni immobili, in quanto l'eventuale precarietà dell'elemento materiale dell'ancoraggio al suolo è compensato da considerazioni attinenti al profilo strettamente funzionale»* (Ndr nel caso in esame non vi è precarietà degli elementi di ancoraggio al suolo)

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

ti quali porzioni di ramo d'azienda ceduto, non riconducibile al debitore), eventualmente prendendo in considerazione di sottrarre il solo valore (al netto del deprezzamento applicato) delle colonnine erogatrici mono/multiprodotto, dei totem terminali pre-pay self service e del relativo impianto gestionale di piazzale (di cui ai punti *II, III, IV, XIV* sopra elencati a pagg. 58-59) da intendersi eventualmente - seppur non mobili - come "beni strumentali più facilmente amovibili", in virtù della maggior obsolescenza, rispetto al resto dei componenti il distributore inequivocabilmente assunti come "immobili". Di tal ché il valore di mercato della porzione di compendio subb. 2-501 *1.b)* sarebbe VdM 1.250.000,00€ - 26.840,00€ ≈ 1.223.160,00€ arrotondato a VdM ≈ 1.220.000,00€ al lordo delle decurtazioni finali, con:

VdM *1.a)* Sub. 3 (C/3); Sub. 4 (C/3); Subb. 502-503-504-505 (C/6)

Compendio (porzione)	mq	€/mq	Valore V
P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505	655,00	150,00	≈100.000,00€
Decurtazione per eventuali vizi occulti e opere manutentive			20%
Decurtazione costi di regolarizzazione/completamento (al netto di spese professionali)			2.000,00€
VdM più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni			**78.000,00€**

VdM *1.b)* Sub. 2 (D/8); Sub. 501 (E/3)

Compendio (porzione)	mq	€/mq	Valore V
P.lla 281 Subb. 2-501	-	-	1.220.000,00€
Decurtazione per eventuali vizi occulti			10%
Decurtazione spese preliminari per regolarizzazione (escluse spese tecniche professionali)			250,00€
VdM più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni			**1.097.750,00€**

Report Stima VdM compendio staggito – Lotto unico *1.a)* + *1.b)*

Compendio staggito – Lotto unico	VdM *1.a) 1.b)*
P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505	78.000,00€
P.lla 281 Subb. 2-501	1.097.750,00€
VdM più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni preliminari	**1.175.750,00€**
Decurtazione per messa a dimora di alberi (come da atto d'obbligo)	9.750,00€
VdM più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni finali	**1.166.000,00€**

Nel merito delle considerazioni espresse in questa sezione riportata a pagg. 63-66 al solo fine di fornire maggiori informazioni ed analisi in virtù del procedimento in corso, si rimanda all'Ill.mo Giudice ogni opportuna considerazione e valutazione in relazione alla fattispecie.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

I. QUESITO INTEGRANTE

Quesito 17
(aggiunto nel decreto 08/10/2025 di nomina dello scrivente ai precedenti 1-16 predisposti con decreto 22/04/2024)

> *«rispondere a tutti i quesiti predisposti con decreto del 22/04/2024, individuando e descrivendo quali siano gli immobili oggetto di pignoramento e quale ne sia l'effettiva consistenza»*

Lo scrivente ha risposto in modo dettagliato a tutti i quesiti da 1 a 16 nelle pagine precedenti, a cui si rimanda.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in loc. Maccarese nel comune di Fiumicino (RM) in via della Muratella Nuova nn. 791-793 - su lotto originariamente di maggior consistenza distinto al NCT con Fg 719 P.lla 175, poi frazionato in P.lle 280-281 - attualmente distinti con Fg 719 P.lla 281 Subb. 2 (D/8, speciale), P.lla 281 Sub. 501 (E/3, particolare), Fg 719 P.lla 281 Subb. 3-4 (C/3, artigianale/produttiva), Fg. 719 P.lla 281 Subb. 502-503-504-505 (C/6, ordinaria); giova precisare che sussiste anche il Sub. 506 costituente B.C.N.C. dei precedenti. I cespiti risultano costruiti fra il 2008 e 2010 sulla scorta di atto d'obbligo del 2007 e PdC 2008-2009-2010 rilasciati dal Comune per la realizzazione di un'area di servizio con distributore di carburanti e servizi annessi all'automobilista; alcuni dei cespiti sono stati costruiti ma non completati dal 2010 (Subb. 3-4-502-503-504-505) o comunque sussistono all'attualità in stato diverso da quello previsto da progetto (Subb. 2).

In virtù di maggior snellezza dell'elaborato peritale, per ogni specifica necessaria in merito alla consistenza dei cespiti e alle caratteristiche peculiari, si rimanda alle risposte ai Quesiti B.6 (pagg. 18-32), C.7 (pagg. 33-38) e a *Allegato 01_AdE Catasto; Allegato 05a_PdC 21-2008; Allegato 05b_PdC 122-2009; Allegato 05c_PdC 71-2010; Allegato 05d_PdC 97-2011; Allegato 05e_Agibilità+varie; Allegato 05f_CILA 1267-2018; Allegato 05g_CILA 43159-2018; Allegato 06a_Allegato Fotografico Subb. 501; Allegato 06b_Allegato Fotografico Sub. 2; Allegato 06c_Allegato Fotografico Subb. 3-4-502-503-504-505; Allegato 07_Rilievo Metrico*.

> *«individuare e descrivere chiaramente tutti i beni mobili e gli impianti, insistenti sull'area pignorata, tuttavia non ricompresi nel pignoramento poiché di proprietà di terzi (anche alla luce della documentazione contrattuale prodotta dalla parte opponente)»*

Lo scrivente ha individuato e descritto in modo dettagliato i cespiti nei quesiti precedenti, a cui si rimanda.

Per approfondimenti in merito all'individuazione e descrizione dei cespiti e caratteristiche peculiari della fattispecie, si rimanda alle risposte ai Quesiti B.6 (pagg. 18-32), C.7 (pagg. 33-38), E.12 (pagg. 42-50), H.16 (pagg. 58-59), e *Allegato 01_AdE Catasto; Allegato 02a_AdE Conservatoria; Allegato 03_Visure CCIAA Società; Allegato 04a_Titolo di possesso; Allegato 04b_Atto d'Obbligo 2007; Allegato 04d_Scritture private e contratti 2010-2024; Allegato 05a_PdC 21-2008; Allegato 05b_PdC 122-2009; Allegato 05c_PdC 71-2010; Allegato 05d_PdC 97-2011; Allegato 05e_Agibilità+varie; Allegato 05f_CILA 1267-2018; Allegato 05g_CILA 43159-2018; Allegato 06a_Allegato Fotografico Sub.501; Allegato 06b_Allegato Fotografico Sub.2; Allegato 06c_Allegato Fotografico Subb.3-4-502-503-504-505*, *Allegato 07_Rilievo Metrico*.

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

«*esprimersi sulla congruità, secondo valori di mercato, dei canoni di locazione pattuiti con contratto ultranovennale registrato a Terni il 14/12/2011 al n. 9390 serie 1T (e successivo atto di rettifica registrato a Terni in data 21/03/2016 al numero 2058 serie 1T) e con contratto ultranovennale registrato a Terni in data 28/04/2015 al n. 2507 serie 1T, trascritto a Roma 1 in data 28/04/2015 ai numeri 30477/4125, tenendo conto dell'effettiva consistenza dei beni concessi in locazione e fornendo un'adeguata motivazione sui criteri e sulla metodologia adottati per la stima*»

- Anzitutto occorre precisare che il contratto ultranovennale (25 anni) dei cespiti Fg 719 P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505 (506), Notaio Clericò del 24/04/2015, registrato a Terni il 28/04/2015 al n. 2507 serie 1T trascritto a Roma 1 il 28/04/2015 nn. 30477/4125, risulta al momento sciolto per recesso, secondo quanto dichiarato dalle parti - locatario [redacted] legale rappr. [redacted] (cancellata dal registro delle imprese il 13/09/204, ora [redacted]) e locatore [redacted] (legale rappr. [redacted], odierno debitrice) - sia al Custode, come da proprio verbale del luglio 2025 in atti di fascicolo, sia allo scrivente CTU, dopo la nomina del 08/10/2025, durante il sopralluogo di accesso ed accertamenti compiuto il 19/11/2025 presso i cespiti del compendio pignorato alla presenza del Custode e degli intervenuti. Conseguentemente a tale dichiarazione, nel corso del procedimento, i consulenti hanno richiesto alle parti, fra le altre, sia in sede di sopralluogo per le vie brevi, sia via PEC per tramite dei rispettivi legali, di inviare la documentazione relativa al recesso (tuttavia non ancora pervenuta alla data in calce).

Sulla scorta di quanto premesso dunque non si è proceduto in questa fase al calcolo e verifica del canone di locazione pattuito, considerando che il suddetto contratto di locazione dei cespiti pignorati Fg 719 P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505 (506) sarebbe sciolto per recesso e i cespiti staggiti risulterebbero liberi.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle risposte al Quesito E.12 (pagg. 46-47, punto *h*) e a *Allegato 04a_Titolo di possesso*; *Allegato 04d_Scritture private e contratti 2010-2024* (pagg. 27-32).

- Il contratto di locazione ultranovennale (25 anni) dei cespiti Fg 719 P.lla 281 Subb. 2-501, Notaio Pasqualini del 16/11/2011, registrato a Terni il 14/12/2011 al n. 9390 serie 1T (e successivo atto di rettifica registrato a Terni il 21/03/2016 al n. 2058 serie 1T) è precedente alla trascrizione del pignoramento.

Secondo quanto riportato nel contratto, [redacted] (odierno locatore) cedeva in locazione al conduttore [redacted] (poi [redacted], oggi [redacted]) «*impianto di distribuzione carburanti sito nel Comune di Fiumicino (RM), località Maccarese, via della Muratella nn. 791-793, censito al Catasto fabbricati di Roma al foglio 719 part. 281 subalterno 501, cat. E/3, rendita euro 13.776,00 con annessa area circostante posta a servizio dello stesso impianto; il tutto confinante con strada comunale della Muratella, [redacted] per due lati, salvo altri. L'impianto oggetto di contratto di locazione è esattamente ed esclusivamente individuato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A". In particolare non è compreso nella locazione il fabbricato in corso di costruzione adibito a servizi*» (omissis) «***Il canone di locazione è fin d'ora concordemente fissato nell'importo 12.000€ (dodicimila) annui oltre IVA*** *con aliquote di legge. Il canone di locazione*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

deve essere corrisposto in rate mensili di euro 1.000 (mille/00) oltre IVA, ciascuna da pagarsi entro e non oltre il termine essenziale del giorno quindici del mese a cui si riferisce, con versamento a mezzo bonifico bancario a favore del locatore. Il canone annuo sopra determinato sarà automaticamente adeguato a decorrere dal secondo anno e successivamente di anno in anno, senza necessità di richiesta scritta, nella misura del 75% (settantacinque per cento) dell'aumento (accertato secondo l'indice ISTAT) dei prezzi al consumo delle famiglie di impiegati ed operai verificatosi nell'anno precedente» **(5)**

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle risposte al Quesito E.12 (pagg. 42-50) e a *Allegato 04a_Titolo di possesso*; *Allegato 04d_Scritture private e contratti 2010-2024.*

Calcolo del canone di locazione annuo alla data di conclusione (stipula) del contratto, anno 2011:

In base alle descrizioni dell'area e del distributore di carburanti riportate negli atti notarili acquisiti di possesso 2010 [redacted] e cessione ramo d'azienda 2010 [redacted] (poi in parte replicate nelle seguenti scritture private per cessioni, locazioni, affitti, etc. con [redacted], [redacted], [redacted], fino al 2016, quando poi è subentrata [redacted] mutando alcune dotazioni, e infine [redacted]), preliminarmente si evince che all'epoca della stipula il distributore di carburanti aveva età 1÷3 anni, dunque praticamente nuovo e si può presumere in buone condizioni di conservazione, composto dell'intera area (per superficie scoperta carrabile/pedonale ≈ 4.440mq), n. 1 fabbricato servizio (locale gestore ≈ 62mq), n. 2 pensiline (≈ 276mq + 64mq), n. 6 serbatoi carburanti per complessivi 100.000lt benzina/gasolio e 30.000lt GPL, n. 2 erogatori multiprodotto da 8 pistole, n. 1 erogatore multiprodotto 4 pistole, n. 1 erogatore GPL a 2 pistole, n. 1 totem terminale self-service (e relativi impianti e sotto servizi); il tutto riconducibile ad impianto "non indipendente" **(6)** essendo all'epoca vigente un contratto di fornitura con ESSO ITALIANA Srl del 2009.

Sulla base di ricerche di mercato compiute riguardo al periodo in esame - sia in relazione all'andamento di mercato dei carburanti e ai relativi margini medi tipici per gestori di impianti non indipendenti, sia in relazione ai canoni locativi medi allora diffusi nelle zone limitrofe e/o comparabili a quella in esame, sia in relazione alle percentuali medie da applicare ai margini lordi medi da cui dedurre i canoni ricorrenti - sono stati rinvenuti, rispettivamente, dei valori medi più comuni e ammissibili con quelli in esame che si attestano su range di 0,025÷0,035 €/lt (benzina/gasolio) e 0,07÷0,10€/lt (GPL), dei valori per impianti di consistenza e dotazioni assimilabili a quella in esame che si attestano su range 18.000÷30.000€/anno (evidenziando per lo più un intervallo 22.000÷28.000€/mq per impianti di fascia media, in cui è ragionevole collocare quello in esame, ed estrapolando un valore medio ≈ 24.000€/anno), e di canoni medi annuali che si attestano su range ≈ 25÷35% dei margini lordi medi generati (evidenziando per lo più un intervallo ≈ 15.000÷31.000€/annuo per impianti di

(5) in base agli adeguamenti ISTAT dal secondo anno dalla stipula sino al dicembre 2025 l'importo del canone adeguato del75% è ≈13.960€/anno);
(6) solitamente con marginalità tipiche più basse e canone di locazione proporzionalmente più contenuto rispetto agli impianti indipendenti)

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

fascia media, in cui è ragionevole collocare quello in esame, dedotto su base % rispetto all'intervallo 60.000÷90.000€/anno di margine lordo annuo tipico riscontrato).

Si è dunque proceduto con il metodo analitico reddituale ipotizzando presuntivamente (sulla base delle medie plausibili per impianti di fascia media assimilabili a quello in esame nei primi anni di attività) volumi medi/annui ≈ 1.800.000÷2.500.000lt/anno per benzina/gasolio e ≈ 80.000÷120.000lt/anno per GPL (ritenuti plausibili e coerenti con le rispettive capacità di stoccaggio complessive di 100.000lt e 30.000lt in dotazione, in base ai rifornimenti/anno presunti dal fornitore), assumendo cautelativamente come valori margini presunti (scenario basso) 0,07€/lt GPL e 0,03€/lt benzina/gasolio, con ricavi medi benzina/gasolio 2.150.000lt x 0,03€/lt ≈ 64.500€/anno e GPL 100.000lt/anno x 0,07€/lt ≈ 7.000€/anno; a cui eventualmente aggiungere ricavi derivati da vendita/servizi annessi (oli/lavaggi) assumendo cautelativamente un valore medio riscontrabile per impianti di media fascia su range 2.000÷4.000€/anno. Pervenendo a un ricavo complessivo medio presunto (scenario basso) ≈ 74.500€/anno, a cui applicare le percentuali precedentemente desunte dalle analisi compiute sulle prassi delle compagnie in relazione al periodo in esame, da cui VdLm ≈ 74.500 x 30%, con VdLm ≈ 22.350,00€/anno arrotondato a **VdLm ≈ 22.500,00€/anno** quale canone di locazione più probabile al 2011; che appare coerente con i valori medi rinvenuti per comparazione con ricerche di mercato compiute in relazione al periodo indagato, e sopra citati (Vm ≈ 24.000€/anno; Vm ≈ 23.000€/anno); tenendo conto comunque che, in assenza di dati più certi, in questa fase si è ritenuto ragionevole procedere cautelativamente assumendo valori e indici bassi/medi, per cui va anche tenuto conto che il VdLm potrebbe essere sensibilmente superiore rispetto a quello ricavato - anche del 40÷50%, fino dunque almeno ≈ 31.500€/anno - qualora si deducano maggiori volumi di carburanti venduti/anno e adottino indici di margini leggermente superiori a quelli assunti in via precauzionale e presuntiva, seppur coerente con le analisi teoriche ricorrenti.

CAPITOLO 5 **- CONCLUSIONI E ALLEGATI**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 71 pagine, corredata di 20 allegati tecnici documentali sotto elencati, redatta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente:

- Allegato 01_**AdE Catasto**
- Allegato 02a_**AdE Conservatoria Immobili**
- Allegato 02b_**AdE Conservatoria Soggetto**
- Allegato 03_**Visure CCIAA Società**
- Allegato 04a_**Titolo Possesso 2010**
- Allegato 04b_**Atto d'Obbligo 2007**

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- Allegato 04c_**Titolo Provenienza 2003** *(in attesa di rilascio da Archivio Notarile)*
- Allegato 04d_**Scritture private e contratti 2010-2024**
- Allegato 05a_**PdC 21-2008**
- Allegato 05b_**PdC 122-2009**
- Allegato 05c_**PdC 71-2010**
- Allegato 05d_**PdC 97-2011**
- Allegato 05e_**Agibilità+varie**
- Allegato 05f_**CILA 1267-2018**
- Allegato 05g_**CILA 43159-2018**
- Allegato 05h_**Accertamento Usi Civici**
- Allegato 06a_**Rilievo fotografico sub 501**
- Allegato 06b_**Rilievo Fotografico sub 2**
- Allegato 06c_**Rilievo Fotografico subb 3-4-502-503-504-505**
- Allegato 07_**Rilievo Metrico**
- Allegato 08_**Verbale sopralluogo**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, nel deposito telematico finale in Cancelleria.

06/02/2026, Cerveteri (Rm)

Arch. Fabio Armida



Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- invia, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato in prima stesura completo di allegati ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro quaranta giorni prima dell'udienza fissata in data *17.03.2025;*

- assegna alle parti un termine non superiore a dieci giorni dal suddetto invio per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo *f.armida@pec.archrm.it* e posta elettronica ordinaria all'indirizzo *archfabioarmida@gmail.com* note di osservazione al proprio elaborato;

- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, entro venti giorni prima dell'udienza fissata in data *17.03.2025* a cui interverrà al fine di fornire eventuali ulteriori chiarimenti al G.E.

06/02/2026, Cerveteri (Rm)



Arch. Fabio Armida

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

CAPITOLO 6 **- OSSERVAZIONI LOCATARIO COSTITUITO E RISPOSTE DEL CTU**

In seguito all'invio dell'Elaborato peritale in Prima Stesura, nei termini concessi alle parti, non sono prevenute osservazioni del Creditore procedente e del Debitore [redacted], legale rappresentante [redacted]).

Tuttavia sono pervenute osservazioni tecniche a firma dell'Avv. [redacted], difensore delle parti costituite in giudizio [redacted] e [redacted] legale rappresentante [redacted]).

Le osservazioni tecniche pervenute hanno riguardato gli esiti estimativi peritali *(Valore di mercato, risposta al Quesito 16 pagg. 57-66; Canone locativo, risposta al Quesito 17 pagg. 67-70)* della porzione di compendio distinta con Fg. 719 P.lla 281 subb. 2-501 (locati a [redacted]. poi [redacted] dal 2010 e tuttora, con contratto ultranovennale di 25 anni), ossia non hanno riguardato l'altra porzione di compendio distinta con Fg. 719 P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505 (locati a [redacted] dal 2015 con contratto ultranovennale di 25 anni, concluso nel 2025 come riferito dalle parti al custode incaricato e allo scrivente CTU).

Per maggior chiarezza espositiva di seguito si riportano in estratto le tre osservazioni dell'Avv. [redacted] a cui seguono le risposte dello scrivente CTU. Per ogni approfondimento si rimanda a **Allegato 09_Osservazioni locatario costituito**.

****

*«**A) Si chiede che il Consulente tecnico rimoduli il proprio elaborato nella parte in cui, in risposta al quesito formulato dal G.E., si è espresso sulla congruità del canone di locazione dell'immobile adibito a impianto di distribuzione carburanti** (Fiumicino, NCEU fg. 719 P.lla 281 Subb. 2-501). Si contesta il criterio estimativo adottato per la determinazione del più probabile canone di locazione dell'immobile adibito a impianto di distribuzione carburanti, e, conseguentemente, sulla verifica circa la congruità del canone come pattuito dalle parti con scrittura privata autenticata a rogito Notaio Gianluca Pasqualini Rep. 59760/14783 (rettificato poi con atto di Notaio Filippo Clericò 08/03/2016 Rep. 17325/12083 per erronea indicazione dei subalterni). Con detta scrittura, la [redacted] locava ad [redacted] (oggi [redacted] per la durata di anni venticinque gli immobili siti in Fiumicino e distinti al NCEU fg. 719 P.lla 281 Subb. 2-501, determinando il canone di locazione in € 12.000,00 annui (oltre IVA). Il CTU ha rideterminato il valore locativo dell'immobile in circa € 22.500,00/anno, valore di poco superiore al canone convenzionalmente determinato di € 12.000,00/anno. Il procedimento utilizzato dal CTU nella valutazione dell'importo del canone annuo, correttamente utilizzabile per la valutazione di aziende o complessi produttivi unitari, risulta metodologicamente non coerente nel caso di specie, in quanto non distingue tra redditività immobiliare e redditività aziendale. Si contesta quindi l'elaborato peritale sul punto, per i motivi che seguono.*

1) Mancata distinzione tra valore di mercato e valore di reddito. *Secondo la dottrina estimativa classica (Medici – Estimo Civile; Forte & De Rossi - Principi di Estimo; Simonotti*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- Estimo Immobiliare), il metodo reddituale cui ha fatto ricorso il CTU è applicabile al bene immobiliare solo quando il reddito sia direttamente e strutturalmente imputabile al bene stesso. Nel caso di immobili produttivi, la dottrina distingue tra i) reddito immobiliare puro (derivante dalla disponibilità del bene) e ii) reddito imprenditoriale (derivante dall'organizzazione dei fattori produttivi). Orbene, capitalizzare un reddito che non appartiene al bene immobile ma all'impresa che lo utilizza, è erroneo. Ciò in quanto il Margine Operativo Lordo (in breve MOL), inteso come l'indicatore di reddito, è riconducibile all'esercizio dell'impresa e deriva dall'attività commerciale, di cui l'immobile è solo uno dei fattori produttivi (essendo rilevanti per la redditività anche il capitale circolante, le concessioni amministrative, i contratti di fornitura, l'organizzazione imprenditoriale). ***2) Mancata distinzione tra capitale fondiario e capitale d'esercizio*** *L'azienda è un complesso organizzato di beni e rapporti, il cui valore deriva dalla capacità di generare reddito attraverso l'organizzazione imprenditoriale. Il valore del ramo d'azienda comprende avviamento, contratti commerciali, autorizzazioni, organizzazione, beni mobili strumentali. Nel caso concreto, il ramo d'azienda è stato ceduto, conferito, successivamente locato, con la conseguenza che il reddito operativo è attribuibile al capitale aziendale, non al solo immobile. Attribuire all'immobile il 30% del MOL (MARGINE OPERATIVO LORDO) equivale a sovrapporre il valore aziendale a quello immobiliare, in violazione del principio di autonomia patrimoniale tra bene immobile e azienda.* ***3) Errore di imputazione del flusso reddituale.*** *Per quantificare il canone di locazione congruo, il Consulente Tecnico ha applicato implicitamente la formula Canone = MOL × percentuale di mercato. Tale formula, però, è correttamente applicabile nell'ipotesi di affitto di azienda e/o nella stima di un complesso produttivo unitario, dove il reddito è direttamente riconducibile al cespite oggetto di stima. Non risulta invece correttamente applicabile quando (come nel nostro caso) l'immobile è locato separatamente dall'azienda, ovvero quando l'azienda paga autonomo corrispettivo, ovvero quando il reddito è generato da capitale organizzato distinto dal bene. Nel caso di specie, si ricorda, il MOL è reddito d'impresa, non reddito fondiario.* ***4) Coerenza economica (principio di non duplicazione)*** *La dottrina estimativa richiede coerenza tra flussi economici e fattori produttivi, coerenza che non si rinviene nel metodo utilizzato dal CTU. Ed invero agli atti risulta che il ramo d'azienda è stato locato per € 60.000,00/anno. Se il MOL medio è valutabile in € 75.000,00, di cui € 60.000,00 è costituito da remunerazione dell'azienda, residua un margine di € 15.000,00 per altri fattori. Attribuire € 22.500,00 all'immobile determinerebbe una ripartizione del MOL superiore alla sua consistenza, o meglio una duplicazione valutativa tra immobile e azienda, duplicazione non corretta.* ***5) Metodo coerente per il solo bene immobiliare.*** *In presenza di separazione immobile/azienda, i metodi di stima coerentemente utilizzabili sono i seguenti: -Metodo comparativo immobiliare; -Metodo parametrico €/litro per area/impianto fisico; -Metodo residuale dopo remunerazione capitale aziendale.* ***Il canone di € 12.000,00/anno, così come convenzionalmente pattuito, risulta perfettamente coerente con parametri di mercato riferibili al solo fattore immobiliare****. Concludendo. Alla luce dei principi dottrinali dell'estimo civile e aziendale, la CTU ha applicato un metodo corretto per la stima di un'azienda, ma lo ha applicato come si trattasse di a una locazione immobiliare pura, imputando al capitale immobiliare una quota di reddito imprenditoriale e sovrastimando quindi il più probabile canone di mercato.* ***Il canone contrattuale di € 12.000,00/anno, rapportato ai volumi medi (≈ 0,0048 €/litro), deve ritenersi congruo se valutato isolando il solo capitale immobiliare e non il complesso aziendale****»*

Lo scrivente CTU ritiene congrue e ammissibili le proprie risultanze sul canone, alle condizioni risalenti al 2011. Non volendo mettere in dubbio le osservazioni dell'Avv. [redacted], di natura tecnica contabile specialistica, si rileva che conclude dando per determinato *«Il canone di € 12.000,00/anno, così come*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

convenzionalmente pattuito, risulta perfettamente coerente con parametri di mercato riferibili al solo fattore immobiliare» e *«Il canone contrattuale di € 12.000,00/anno, rapportato ai volumi medi (≈ 0,0048 €/litro), deve ritenersi congruo se valutato isolando il solo capitale immobiliare e non il complesso aziendale»* senza tuttavia fornire o riferire a supporto parametri e/o dati immobiliari e aziendali sulla base dei quali le società locatrice (debitore) e locataria (ricorrente) hanno determinato quel canone annuo alla stipula del contratto e oggi sostenuto come congruo (si presume che, in quanto diretti interessati, avessero probabilmente a disposizione dati e informazioni atti a documentare le valutazioni allora compiute a suffragio degli accordi pattuiti). Rilievo che lo scrivente CTU aveva notato anche preliminarmente durante la lunga e articolata analisi compiuta degli atti di fascicolo telematico, in riferimento alle perizie tecniche di parte depositate da IG [redacted] e [redacted] in data 04/07/2025 in allegato al ricorso, quali osservazioni alla precedente consulenza tecnica di ufficio).

Ciò premesso, si ribadisce che le analisi riportate a pagg. 68-70 del presente elaborato sono state condotte tenendo conto di valutazioni e dati presuntivi cautelativamente sottostimati, considerando valori presuntivi medi su intervalli min/max, e le % prese in considerazione a parere dello scrivente dunque appaiono plausibili; di contro, volendo tener conto delle osservazioni addotte, impiegando % inferiori ma su valori medi più alti, con approccio meno cautelativo e impiego di valori non sottostimati, i risultati sarebbero abbastanza affini, nell'ordine di ≈18.000,00€÷22.000,00€/anno, VdLm €/anno ≈ 20.000,00. A riprova di quanto riportato nel presente elaborato, le ulteriori analisi preliminari condotte dallo scrivente, di seguito riferite, in base a parametri riconducibili al 2011 in zone limitrofe o comunque assimilabili a quella in esame, volendo tener conto esclusivamente dell'area di sedime (≈ 4.400mq x 3,00 < €/mq > 5,00) e del fabbricato c.d. "locale gestore" (≈ 62mq x 90,00 < €/mq > 120,00mq) quali immobili "nudi", di natura commerciale/produttiva, privati di ogni valorizzazione riconducibile alla destinazione d'uso speciale di distributore di carburanti attribuita all'intero lotto (che tuttavia, si ribadisce, ha natura rilevante nel caso di specie e che si ritiene debba considerarsi inscindibile dal contesto urbanistico/edilizio/catastale analizzato ed esaminato) che comunque influenza il target degli immobili, sebbene si voglia considerarli scevri dall'azienda, con VdLm che oscillerebbe fra valori prudenziali min/max ≈21.000,00€÷29.000€, con VdLm €/anno ≈ 25.000,00. Considerando la media aritmetica fra i due valori rinvenuti, si ottiene VdLm €/anno ≈ 22.500,00, dunque quello riportato a pag. 70 (comunque piuttosto inferiore al canone annuo pattuito fra [redacted] e [redacted] nel 2016, citato nelle osservazioni, che comunque prevede *«un'ulteriore somma pari a 0,015 centesimi di euro per ogni litro di GPL venduto e/o erogato nel corso del contratto di affitto»* e *«dal 2017 il canone verrà aggiornato nella misura del 1% annuo»*) e senza tener conto che all'epoca della locazione risultavano fisicamente sussistenti e operativi (si deduce, dagli atti e dai satellitari pregressi, consultabili all'attualità) i manufatti ancorati al suolo costituenti l'autolavaggio (sub. 2) - oltre le due tettoie di 340mq

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

(componenti il sub. 501) - catastalmente individuati (vedi mappa, Allegato 01_AdE Catasto) sebbene riportati nelle scritture private tra le attrezzature e i mobili riconducibili all'azienda.

«B) Si chiede che il Consulente tecnico rimoduli il proprio elaborato nella parte in cui, in risposta al quesito formulato dal G.E., nella valutazione e nella stima dei beni immobili da porre in vendita, include le attrezzature e gli impianti insistenti sull'area destinata a distributore carburanti. *Nella stima e nella descrizione dei beni staggiti, al CTU è stato richiesto di operare una netta distinzione tra i beni immobili, di proprietà della Società esecutata* [redacted] *ed oggetto della procedura esecutiva immobiliare, ed i beni mobili e impianti, i quali, oltre a non essere sottoposti a vincolo pignoratizio poiché di proprietà di un soggetto terzo non esecutato (*[redacted]*), sono comunque da considerarsi, per loro natura e funzione, autonomi e distinti dai beni immobili. La questione non è meramente formale, poiché distinguere tra beni mobili ed immobili incide in modo diretto sulla reale consistenza del compendio pignorato, sulla corretta determinazione del valore del bene oltre che sulla valutazione della congruità del canone di locazione La natura prefabbricata, la sostituibilità ciclica, l'autonomia tecnica, la funzione industriale dei beni mobili costituiscono elementi che impongono una valutazione separata degli stessi rispetto al bene fondiario. L'inclusione indiscriminata dei beni mobili nel valore immobiliare risulta pertanto tecnicamente discutibile e richiede una revisione metodologica finalizzata a garantire una stima coerente con la reale consistenza del bene oggetto di procedura, per i motivi che di seguito si vanno ad esplicare.* ***1) Natura tecnica delle componenti dell'impianto*** *Un impianto di distribuzione carburanti è costituito da una pluralità di elementi eterogenei (area di sedime, opere civili - platee, fondazioni, scavi -, serbatoi interrati, rete di tubazioni, colonnine erogatrici, impianti tecnologici - self-service, sistemi elettronici, videosorveglianza -, pensiline e strutture di copertura). Non tutte queste componenti hanno la medesima natura né la stessa funzione economica, dovendosi distinguere tra opere edilizie permanenti e componenti impiantistiche industriali. L'errore metodologico consiste nel ricondurre automaticamente alla categoria immobiliare tutto ciò che è collocato sull'area. In particolare.* ***1.a Le colonnine erogatrici e le attrezzature tecnologiche*** *Le colonnine erogatrici hanno una funzione esclusivamente industriale e commerciale. Sono fissate mediante sistemi meccanici, collegate tramite tubazioni e cablaggi smontabili e progettate per sostituzione ciclica; possono quindi essere rimosse senza demolizione dell'area. Esse sono strumenti dell'attività d'impresa, non opere edilizie. Lo stesso vale per impianti self-service, sistemi di pagamento elettronico, impianti di videosorveglianza, quadri elettrici, componenti antincendio modulari. Si tratta infatti di beni mobili che hanno una vita tecnica autonoma, un valore industriale distinto ed una sostituibilità programmata. Dal punto di vista tecnico-estimativo, si tratta di beni strumentali d'impresa.* ***1.b I serbatoi interrati*** *Particolare attenzione merita la questione dei serbatoi interrati, spesso ritenuti beni immobili per il solo fatto di essere collocati nel sottosuolo. Tale impostazione richiede una valutazione più attenta. I serbatoi, infatti, sono manufatti prefabbricati industriali, vengono prodotti in stabilimento e sono dotati di matricola e certificazione autonoma, sono calati in scavi tecnici mediante mezzi meccanici, sono alloggiati in vasche predisposte, sono collegati tramite flange e tubazioni smontabili. La loro posa avviene mediante un'operazione tecnica specifica, e la loro rimozione consiste sostanzialmente nell'operazione inversa. La circostanza che siano interrati non implica che siano parte integrante e inscindibile del suolo. L'opera edilizia è rappresentata dallo scavo e dalla sistemazione del terreno; il serbatoio è il manufatto industriale collocato all'interno dello scavo. Altro elemento su cui porre l'attenzione è la sostituibilità dei serbatoi. I serbatoi, infatti, sono soggetti a sostituzione per adeguamenti normativi, possono essere rimossi per obsolescenza o aggiornamento ambientale, hanno una vita tecnica determinata, sono oggetto di ammortamento contabile*

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

autonomo. Un'opera edilizia non è normalmente concepita per essere sostituita ciclicamente come un componente industriale. Dal punto di vista economico, il serbatoio rappresenta capitale d'impresa, non capitale fondiario Pertanto la sua inclusione nel valore immobiliare comporta una fusione tra patrimonio immobiliare e patrimonio aziendale che non appare tecnicamente corretta. ***Concludendo*** *Un impianto carburanti è un bene produttivo complesso. La redditività deriva dalla concessione commerciale, dalla capacità di erogazione, dalla struttura organizzativa, dagli impianti tecnologici. Il suolo e le opere civili costituiscono il supporto fisico, mentre le attrezzature costituiscono il mezzo di produzione. In ambito estimativo è essenziale mantenere distinta la componente immobiliare (area e opere permanenti), dalla componente impiantistica (beni strumentali) e dalla componente aziendale (attività economica). L'inclusione indistinta delle attrezzature nel valore immobiliare altera questa distinzione e rischia di sovrastimare il compendio oggetto di esecuzione. La mancata distinzione tra opere civili e beni strumentali, incrementa artificialmente il valore immobiliare, sovrappone capitale fondiario e capitale industriale e compromette la trasparenza del procedimento estimativo. Una stima tecnicamente coerente dovrebbe, invece, identificare con precisione le opere edilizie permanenti, distinguere i manufatti industriali rimovibili, verificare la titolarità dei singoli beni e procedere, ove necessario, allo scorporo delle componenti impiantistiche.»*

Si ritengono congrue e pertinenti le risultanze peritali riportate nell'elaborato peritale, che dunque qui si confermano. Per ogni specifica, al fine di evitare fraintendimenti ma anche inutili ripetizioni a discapito della fruibilità dell'elaborato, giova rimandare:

i) a pagg. 53 - 57, per la stima della porzione *1.a)* di compendio staggito (componente lotto unico), distinta con Fg. 719 P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505 → con VdM ≈ 78.000,00€ (non oggetto di osservazioni);

ii) a pagg. 57-62, per la stima della porzione *1.b)* di compendio staggito (componente lotto unico) distinta con Fg. 719 P.lla 281 Subb. 2-501, sulla base delle premesse di cui ai quesiti del G.E., e delle considerazioni di cui al ricorso delle parti costituite, ribadite anche nelle osservazioni → con VdM ≈ 683.750,00€;

iii) a pag. 63, per la sintesi della stima del compendio staggito (lotto unico) *1.a) + 1.b)* → con VdM ≈ 752.000,00€ (al netto della decurtazione del costo preliminare delle opere a corredo previste da atto d'obbligo 2007 e non realizzate, e cautelativamente qui considerate nelle more delle regolarizzazioni e dei completamenti che si ritengono prevedibili nell'area esaminata come lotto unico);

iv) a pagg. 63 - 68, per la sezione in cui, **per fornire al G.E. ulteriori informazioni a supporto della disamina della complessa fattispecie in esame, si è ritenuto di introdurre e riportare alcune considerazioni ed interpretazioni a latere** in merito alle analisi dei cespiti e del compendio e in merito al VdM stimato della porzione *1.b)* di compendio subb. 2-501, in relazione alla natura di immobile staggito rispetto al ramo d'azienda esercitata, alla natura dei beni ritenuti "mobili" dalle parti; in merito, il CTU rimanda all'Ill.mo Giudice ogni opportuna analisi, considerazione e valutazione, in base alla fattispecie e agli atti depositati, estratti e predisposti. Gli importi di sintesi tabellati e riportati a pag. 68 - **nella sezione**

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

appositamente inserita e distinta in bordatura grigia - saranno dunque da considerarsi sostitutivi di quelli riportati a pag. 62 e pag. 63 - ossia ai punti *i), ii), iii)* sopra - qualora non venga ritenuta tale la natura "mobile" degli elementi, attrezzature e impianti (elencati nelle scritture private di cui al ramo di azienda) descritti e analizzati dallo scrivente CTU nel Quesito 6 a pagg. 18-20 e nel Quesito 16 a pagg. 58-59.

Giova far notare, comunque, che il valore della porzione di compendio di cui al precedente punto *ii)* non si discosta in modo rilevante dal VdM indicato dal tecnico di parte nella propria perizia allegata al ricorso, seppur rinvenuto mediante valutazioni, procedure ed analisi tecniche in parte diverse da quelle dello scrivente CTU.

> *«**C) Si chiede che il Consulente tecnico rimoduli il proprio elaborato nella parte in cui, nella valutazione e nella stima dei beni immobili da porre in vendita, ritiene di applicare il principio di cui all'ordinanza della Cass. Civ. 29332/2025.** Nella stima e nella descrizione dei beni staggiti, il CTU, autonomamente, ha ritenuto sussistere, nel caso di specie, i presupposti per l'applicazione del principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte con l'ordinanza n. 29332/2025, forse dimentico del fatto che detto enunciato è valido in tema di qualificazione immobiliare o mobiliare degli impianti destinati alla distribuzione di carburanti ai soli fini dell'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale. Ed infatti, la pronuncia incide in modo significativo, in materia fiscale, sulla tassazione degli atti di trasferimento di impianti di carburante, stabilendo, nel vaglio del regime fiscale applicabile all'ipotesi di cessione di impianto di carburante, anche gli elementi "mobili" entrano nella base imponibile immobiliare, con conseguente applicazione dell'aliquota più elevata, privilegiando la destinazione e l'unitarietà funzionale dei beni piuttosto che la mera natura materiale. **Concludendo. La fattispecie introdotta dall'ordinanza n. 29332/2025 emessa dalla Cassazione Civile, rilevando ai soli fini fiscali, non può essere utilizzata quale metodo di stima dei beni immobili da porre in vendita. Se ne chiede pertanto lo stralcio della consulenza tecnica nelle conclusioni riportate da pag. 63 a pag. 66.»***

Come già riportato nell'elaborato peritale e ribadito nelle risposte alle osservazioni, per fornire al G.E. ulteriori informazioni a supporto della disamina della complessa fattispecie in esame, si è ritenuto di introdurre e riportare a pagg. 63-66 - nella sezione a latere appositamente inserita e distinta in bordatura grigia - alcune considerazioni ed interpretazioni di quanto sin lì analizzato e valutato. Nell'ottica del ragionamento e delle valutazioni introdotte, ai fini esemplificativi e di supporto delle considerazioni addotte, si è ritenuto utile citare la sentenza, chiaramente finalizzata a dirimere una questione prettamente fiscale, che applica un principio che, si ritiene, agevoli la descrizione del ragionamento sostenuto dallo scrivente CTU in merito alla natura dei vari componenti il distributore di carburanti (che le parti, nelle scritture private delle varie cessioni/locazioni del ramo di azienda, ritengono nel complesso tutte attrezzature strumentali e mobili) e che a livello urbanistico/edilizio/catastale, a parere dello scrivente, nel caso di specie possono assumere/mantenere la natura di beni "immobili" (anche se in parte destinati alla sostituzione per obsolescenza, come gli impianti) tenuto conto dello stretto legame fra destinazione d'uso concessa, modalità esecutive di composizione edilizi legittimata, natura intrinseca di un'area destinata a distributore di carburanti e relativi impianti, strutture e manufatti solitamente componenti, e di fatto imprescindibili ai fini dello svolgimento dell'attività univocamente

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

ivi concessa a latere dei titoli edilizi ottenuti, e non sostituibile con altre destinazioni ovvero altre attività (diversamente da altre destinazioni commerciali/produttive); le due tettoie/pensiline in acciaio di 340mq complessivi, infisse al suolo, sono obbligatoriamente previste da progetto per queste destinazioni d'uso, e si ritiene non possano considerarsi "mobili" o attrezzature (a prescindere dalle finalità fiscali o meno) tant'è che ne deve essere legittimata la costruzione/installazione sia urbanisticamente sia catastalmente; le cisterne interrate di grandi dimensioni (5 + 1, per totali 130.000lt) risalgono alla costruzione dell'intera area nel 2008-2010, sppur prefabbricate sono state installate nel sottosuolo previo scavo e tombate ossia ricoperte da stratigrafia atta alla carrabilità, dunque massetti e asfalto ovvero betonelle autobloccanti in cls, sono obbligatoriamente previste da progetto per queste destinazioni, e si ritiene non possano considerarsi "mobili" (a prescindere dalle finalità fiscali o meno), tant'è che ne deve essere legittimata la costruzione/installazione sia urbanisticamente sia catastalmente. Stesso vale o è valso, si ritiene, per i due box costituenti l'autolavaggio (inizialmente indicati nelle scritture private), rimossi da anni e tuttora assenti, tuttavia esistenti nei primi anni di vita dell'area di servizio, dopo il rilascio del certificato di agibilità per la stazione di servizio sin lì costruita. Discorso in parte diverso per le tre colonnine di rifornimento oggi esistenti (pompe multi-prodotto, diverse per numero e natura da quelle indicate nelle scritture private, poiché installate da [redacted] dopo il 2016-2017, affittuaria del ramo di azienda), i due totem self service (diversi per numero e natura da quello indicato nelle scritture private, poiché installati da [redacted] dopo il 2016-2017, affittuaria del ramo di azienda) e relativo impianto gestionale di piazzale centralizzato con pc (rinnovato da [redacted] dopo il 2016-2017, affittuaria del ramo di azienda), che possono essere valutati come attrezzature "mobili" ossia amovibili - seppur ancorati al suolo e collegati agli impianti e sotto servizi interrati - e sostituibili per obsolescenza con maggior frequenza degli altri elementi descritti, e che non sono subordinati a legittimità urbanistica/catastale, seppur direttamente collegati alla legittimità di tutti gli altri elementi edilizi ivi presenti e costituenti area a destinazione d'uso speciale come quella in oggetto dunque dell'attività ivi svolta e concessa. In ultimo, ma non meno importante in virtù dei principi seguiti e delle considerazioni addotte dallo scrivente CTU, si ritiene debba essere tenuto in debito conto che tutti i "mobili" e attrezzature indicati nelle scritture private quali costituenti il ramo di azienda non avrebbero modo di sussistere e di essere legittimamente attivi e funzionanti senza i titoli urbanistici/edilizi - e l'esistenza - dell'intera area di sedime (destinata ad ospitare il distributore di carburanti) e del fabbricato c.d. "locale gestore" (obbligatorio per destinazioni d'uso di questo tipo, così come le tettoie/pensiline di riparo degli ambiti pedonali/carrabili di rifornimento ove sono ubicate le colonnine e i totem, e tutti gli impianti previsti e dedicati, strettamente connessi all'attività ma soprattutto all'intera area e alla destinazione d'uso attribuita).

Ad ogni modo, sulla scorta di quanto sin qui espresso, non si ritiene in questa sede di dover rimodulare ovvero rimuovere, in tutto o in parte, quanto qui ribadito e sopra espresso nella sezione alle pagg. 63-68, al solo fine

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

di fornire all'Ill.mo Giudice informazioni, considerazioni e valutazioni che lo scrivente CTU ritiene esplicative, attinenti e congruenti con la materia tecnica trattata; si rimanda naturalmente all'Ill.mo Giudice ogni opportuna valutazione tecnica e giuridica nel merito dell'adeguatezza e congruità dei principi assunti per dirimere la fattispecie e riferiti dallo scrivente CTU ai fini di maggior chiarezza logica espositiva.

CAPITOLO 7 **- CONCLUSIONI E ALLEGATI**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 81 pagine, corredata di 20 allegati tecnici documentali sotto elencati, redatta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente:

- Allegato 01_**AdE Catasto**
- Allegato 02a_**AdE Conservatoria Immobili**
- Allegato 02b_**AdE Conservatoria Soggetto**
- Allegato 03_**Visure CCIAA Società**
- Allegato 04a_**Titolo Possesso 2010**
- Allegato 04b_**Atto d'Obbligo 2007**
- Allegato 04c_**Titolo Provenienza 2003**
- Allegato 04d_**Scritture private e contratti 2010-2024**
- Allegato 05a_**PdC 21-2008**
- Allegato 05b_**PdC 122-2009**
- Allegato 05c_**PdC 71-2010**
- Allegato 05d_**PdC 97-2011**
- Allegato 05e_**Agibilità+varie**
- Allegato 05f_**CILA 1267-2018**
- Allegato 05g_**CILA 43159-2018**
- Allegato 05h_**Accertamento Usi Civici**
- Allegato 06a_**Rilievo Fotografico sub 501**
- Allegato 06b_**Rilievo Fotografico sub 2**
- Allegato 06c_**Rilievo Fotografico subb 3-4-502-503-504-505**
- Allegato 07_**Rilievo Metrico**
- Allegato 08_**Verbale sopralluogo**
- Allegato 09_**Osservazioni locatario costituito**

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

oltre quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E.:

- Allegato B_**Relazione Peritale in Stesura Finale_conforme alla privacy**
- Allegato C_**Foglio riassuntivo dati catastali**
- Allegati D_**Descrizione del lotto**

26/02/2026, Cerveteri (Rm)

Arch. Fabio Armida



Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- Ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- Ha inviato, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato in prima stesura completo di allegati ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro quaranta giorni prima dell'udienza fissata in data *17.03.2025;*

- Ha assegnato alle parti un termine non superiore a dieci giorni dal suddetto invio per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo *f.armida@pec.archrm.it* e posta elettronica ordinaria all'indirizzo *archfabioarmida@gmail.com* note di osservazione al proprio elaborato;

- deposita in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, venti giorni prima dell'udienza fissata in data *17.03.2025* a cui interverrà al fine di fornire eventuali ulteriori chiarimenti al G.E.

26/02/2026, Cerveteri (Rm)

Arch. Fabio Armida



Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

CAPITOLO 8 **- SUPPLEMENTO ALLA STESURA FINALE**

Premessa

In data 17/03/2026 si teneva l'udienza di comparizione innanzi l'Ill.mo G.E. che si riservava di provvedere. In data 17/07/2026, a scioglimento della riserva, sulla scorta dell'elaborato peritale finale del 26/02/2026, il G.E. emetteva n. 3 provvedimenti - rispettivamente *i)* non accoglimento opposizione sub procedimento 1; *ii)* accoglimento opposizione sub procedimento 2; *iii)* accoglimento opposizione sub 3 - nel merito dei quali si rimanda al fascicolo telematico. Contestualmente emetteva il provvedimento di revoca dell'ordinanza di vendita (emessa il 16/06/2025 sulla base degli esiti dell'incarico a precedente esperto) e, in relazione ai nuovi provvedimenti emessi disponeva «*rilevato che ai fini dell'emissione della nuova ordinanza di delega si rende opportuno un supplemento di perizia per individuare con esattezza il valore di stima da attribuirsi al compendio effettivamente suscettibile di vendita, ricomprendente l'area di sedime della p.lla 281 sub. 2-501, il c.d. fabbricato "locale gestore" e gli altri immobili censiti alla p.lla 281 sub. 3-4-502-503-504-505, dovendo invece scorporarsi il valore dei beni aziendali individuati a pp. 58-59 della perizia del 27.2.2026 da II) a XIV)*» rinviando per l'autorizzazione della vendita all'udienza del 20/10/2026 ore 11:30, assegnando all'esperto termine fino a 10 giorni prima dell'udienza per il deposito del supplemento richiesto in parte motiva.

Il presente elaborato costituisce stesura finale completa delle risposte alle osservazioni (redatta il 26/02/2026 e depositata il 27/02/2026) corredata del supplemento peritale richiesto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 17/07/2026 in riferimento alla sola stima del cespite distinto con P.lla 281 Sub. 2-501, al netto di tutti i beni accessori non soggetti a pignoramento poiché componenti il ramo d'azienda di altrui proprietà, indicando dunque il VdM finale dell'intero compendio staggito (Lotto Unico) composto di P.lla 281 subb. 2-501 e subb. 3-4-502-503-504-505.

Risposta alla richiesta dell'Ill.mo G.E.

Per rispondere alla richiesta del supplemento si farà riferimento diretto a quanto argomentato e riportato a pagg. 53-57 e pagg. 58-63, che dovrà ritenersi qui integralmente richiamato, tenendo conto del procedimento estimativo dettagliato dallo scrivente C.T.U. ai fini della più ampia e prudenziale determinazione del VdM del compendio lotto unico, come anche poi sintetizzato nelle risposte alle osservazioni a pagg.76-77 punti *i), ii), iii)*

Report Stima VdM compendio staggito – Lotto unico *1.a) + 1.b)*

Compendio staggito - Lotto unico	VdM
P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505 al netto delle decurtazioni prelim.	78.000,00€
P.lla 281 Subb. 2-501 al netto delle decurtazioni prelim.	683.750,00€
Valore di mercato più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni prelim.	**761.750,00€**

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

Giova precisare che nell'atto d'obbligo (Notaio A. Taddei, citato nella risposta al Quesito D.10 e predisposto a corredo in *Allegato 04b_Atto d'Obbligo 2007*, a cui si rimanda) sottoscritto dagli originari intestatari della P.lla 281 e del titolo edilizio PdC 2008, fra le altre, vi era disposizione circa la piantumazione di alberi di H ≥ 4,5m "come da grafici di progetto", che tuttavia non risultano per lo più essere stati messi a dimora e che dunque lo scrivente ritiene, in via precauzionale, dovranno essere previste in fase di completamento delle opere insistenti sulla P.lla 281, così come stimate preliminarmente in ≈ 9.750,00€ (vedi risposta al Quesito D.10 a cui si rimanda) e che cautelativamente si decurtano dal suddetto importo ricavato VdM ≈ 761.750,00€ riportato in tabella, da cui deriva **VdM tot. ≈ 752.000,00€** quale valore più probabile del Lotto unico staggito (P.lla 281 Subb. 2-501 e Subb. 3-4-502-503-504-505) esclusi i beni aziendali di altrui proprietà:

Compendio staggito – Lotto unico	Valore
P.lla 281 Subb. 3-4-502-503-504-505	78.000,00€
P.lla 281 Subb. 2-501	683.750,00€
Valore di mercato più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni prelim.	761.750,00€
Decurtazione per messa a dimora di alberi come da atto d'obbligo	9.750,00€
Valore di mercato più probabile all'attualità in piena proprietà al netto di decurtazioni finali	**752.000,00€**

CAPITOLO 9 **- CONCLUSIONI E ALLEGATI**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 86 pagine, corredata di 28 allegati tecnici documentali sotto elencati, redatta in modo diligente, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti. Gli allegati da *01* a *09* inviati e depositati in date 06/02/2026 e 26/02/2026, sono rimasti tali ed invariati, dunque sono già presenti nel fascicolo telematico, a cui si rimanda. Gli allegati B, C, D depositati in data 26/02/2026 sono stati in questa sede aggiornati in virtù del presente supplemento, e con esso vengono depositati entro il 20/10/2026:

- Allegato 01_**AdE Catasto**
- Allegato 02a_**AdE Conservatoria Immobili**
- Allegato 02b_**AdE Conservatoria Soggetto**
- Allegato 03_**Visure CCIAA Società**
- Allegato 04a_**Titolo Possesso 2010**
- Allegato 04b_**Atto d'Obbligo 2007**
- Allegato 04c_**Titolo Provenienza 2003**
- Allegato 04d_**Scritture private e contratti 2010-2024**
- Allegato 05a_**PdC 21-2008**
- Allegato 05b_**PdC 122-2009**
- Allegato 05c_**PdC 71-2010**
- Allegato 05d_**PdC 97-2011**
- Allegato 05e_**Agibilità+varie**

Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144

- Allegato 05f_**CILA 1267-2018**
- Allegato 05g_**CILA 43159-2018**
- Allegato 05h_**Accertamento Usi Civici**
- Allegato 06a_**Rilievo Fotografico sub 501**
- Allegato 06b_**Rilievo Fotografico sub 2**
- Allegato 06c_**Rilievo Fotografico subb 3-4-502-503-504-505**
- Allegato 07_**Rilievo Metrico**
- Allegato 08_**Verbale sopralluogo** *(allegati alla prima stesura del 06/02/2026)*

- Allegato 09_**Osservazioni locatario costituito**

oltre quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E.:

- Allegato B_**Relazione Peritale in Stesura Finale_conforme alla privacy**
- Allegato C_**Foglio riassuntivo dati catastali**
- Allegati D_**Descrizione del lotto** *(allegati alla stesura finale del 26/02/2026)*

oltre quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E.

- Allegato B_1_**Relazione Peritale in Stesura Finale_Supplemento_conforme alla privacy**
- Allegato C_1_**Foglio riassuntivo dati catastali_Supplemento**
- Allegati D_1_**Descrizione del lotto_Supplemento**

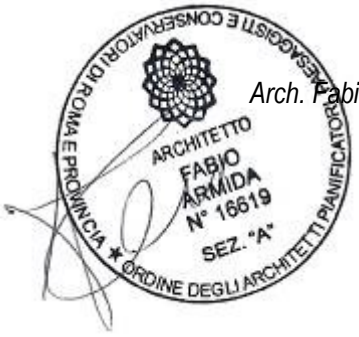
Cerveteri (RM) 09/10/2026 Arch. Fabio Armida



Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- deposita in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo delle risposte alle osservazioni, del supplemento e degli allegati A_1, B_1, C_1 richiesti dal G.E., entro dieci giorni dall'udienza fissata in data 20/10/2026, a cui interverrà.

09/10/2026, Cerveteri (Rm) *Arch. Fabio Armida*



Firmato Da: ARMIDA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a87460d73b231cabecbeec4a8847144