

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	10
Confini	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	13
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	17
Parti Comuni.....	17

Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	21
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 ..	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 ..	25
Lotto 2	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	28

Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 3.....	37
Descrizione	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità	39
Confini	39
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali	41
Precisazioni.....	42
Stato conservativo	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	43
Formalità pregiudizievoli	45
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	46
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 4.....	48
Descrizione	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità	50
Confini	50
Consistenza	50
Cronistoria Dati Catastali.....	50

Dati Catastali	52
Precisazioni.....	53
Stato conservativo	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali	54
Formalità pregiudizievoli	56
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Stima / Formazione lotti.....	59
Lotto 1	59
Lotto 2	61
Lotto 3	63
Lotto 4	64



All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Cavour 5 - 00035 - Olevano Romano (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 0774 358274, Fax 0774 358274, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 30, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 31, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 40, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

BOX AUTO interno ad autorimessa interrata con accesso da Largo Trieste s.n.c., in Villalba, Comune di Guidonia Montecelio.

Dotato di chiusura con serranda avvolgibile presenta internamente una altezza di 4,40 metri, sviluppa una superficie netta di 15 mq su una consistenza catastale e commerciale di 17 mq.

Allo stato di fatto il vano risulta fisicamente unito(1) a quello del box adiacente e, presenta un pilastro isolato, nell'angolo sinistro di fondo, di minimo pregiudizio alla fruibilità, il tutto in uno stato conservativo scadente al pari dell'ambito in cui è inserito.

Non risulta regolare sotto il profilo urbanistico/edilizio.

L'autorimessa(2) che lo ospita è inserita in un complesso edilizio di maggiore consistenza (n. 6 stabili di sei livelli fuori terra e n. 1 di uno solo, con il piano rialzato parte libero e parte a piloty, di costruzione risalente all'inizio degli anni settanta), ricadente nell'area urbana a confine con Tivoli Terme nella zona posta immediatamente a nord della SS 5 Tiburtina in adiacenza della ferrovia Roma Pescara. L'accesso dista dalla strada statale Nazionale Tiburtina (SS5) circa 100 metri.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/05/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Anna Zito

NOTE:

1)- Il Box, corrispondente all'interno 28, alla data, di sopralluogo, 08/05/2025, risulta unito a quello adiacente, interno 29, per abbattimento del muro divisorio.(cfr.: Allegato L1.7)

2)- La porzione di autorimessa che ospita il bene esecutato corrisponde ad uno dei quattro settori autonomi in cui in origine è stata compartimentata la costruzione. Il bene di interesse ricade nel "settore A".(cfr.: Allegati 1.1; 1.2 e 1.3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

BOX AUTO interno ad autorimessa interrata con accesso da Largo Trieste s.n.c., in Villalba, Comune di Guidonia Montecelio.

Dotato di chiusura con serranda avvolgibile presenta internamente una altezza di 4,40 metri, sviluppa una superficie netta di 15 mq su una consistenza catastale e commerciale di 17 mq.

Allo stato di fatto il vano risulta fisicamente unito(1) a quello del box adiacente e, presenta un pilastro isolato, nell'angolo sinistro di fondo, di minimo pregiudizio alla fruibilità, il tutto in uno stato conservativo scadente al pari dell'ambito in cui è inserito.

Non risulta regolare sotto il profilo urbanistico/edilizio.

L'autorimessa(2) che lo ospita è inserita in un complesso edilizio di maggiore consistenza (n. 6 stabili di sei livelli fuori terra e n. 1 di uno solo, con il piano rialzato parte libero e parte a piloty, di costruzione risalente all'inizio degli anni settanta), ricadente nell'area urbana a confine con Tivoli Terme nella zona posta immediatamente a nord della SS 5 Tiburtina in adiacenza della ferrovia Roma Pescara. L'accesso dista dalla strada statale Nazionale Tiburtina (SS5) circa 100 metri.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/05/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Anna Zito

NOTE:

1)- Il Box, corrispondente all'interno 29, alla data, di sopralluogo, 08/05/2025, risulta unito a quello adiacente, interno 28, per abbattimento del muro divisorio.(cfr.: Allegato L1-7)

2)- La porzione di autorimessa che ospita il bene esecutato corrisponde ad uno dei quattro settori autonomi in cui in origine è stata compartimentata e legittimata la costruzione. Il bene di interesse ricade nel "settore A".(cfr.: Allegati 1.1; 1.2 e 1.3.)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC, INTERNO 28, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si ritiene tuttavia segnalare che la planimetria depositata in allegato alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale non contiene indicazioni dirette della posizione degli immobili oggetto di procedura indicando la particella 604.

La particella 748 è un immobile che si sviluppa al piano sottostrada di più immobili tra cui il 604 con cui condivide la corrispondenza alla particella 604 del catasto terreni.

Ad identificazione degli ambiti di riferimento, si riporta una ricostruzione semplificata su mappa catastale. (cfr. Allegato 1.1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si ritiene tuttavia segnalare che la planimetria depositata in allegato alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale non contiene indicazioni dirette della posizione degli immobili oggetto di procedura indicando la particella 604.

La particella 748 è un immobile che si sviluppa al piano sottostrada di più immobili tra cui il 604 con cui condivide la corrispondenza alla particella 604 del catasto terreni.

Ad identificazione degli ambiti di riferimento, si riporta una ricostruzione semplificata su mappa catastale. (cfr. Allegato 1.1)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

Corsia di manovra, box n.29 e restanti lati con locali dell'autorimessa "settore B"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Corsia di manovra, box n.28, box n. 30 e restante lato con locali dell'autorimessa "settore B"

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box (interno 28)	15,00 mq	16,75 mq	1	16,75 mq	4,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				16,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Box, in occasione del sopralluogo del 08.05.2025, risulta unito a quello confinante (interno 29) rilevato abbattuto il tramezzo divisorio.(cfr.: allegati L1-3; L1-4; L1-7)

In consistenza sono riportati i valori dello stato legittimo del Bene antecedenti la trasformazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box (interno 29)	14,00 mq	15,10 mq	1	15,10 mq	4,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				15,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Box, in occasione del sopralluogo del 08.05.2025, risulta unito a quello confinante (interno 28) rilevando abbattuto il tramezzo divisorio. (cfr.: allegati L1-3; L1-4; L1-7)

In consistenza sono riportati i valori dello stato legittimo del Bene antecedenti la trasformazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 679, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 4168 mq Piano S1 Graffato 680 sub.22; 681 sub.22; 682; 683 sub.34; 689.
Dal 01/12/1988 al 23/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Piano S1
Dal 01/12/1988 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 43,69 Piano S1
Dal 23/01/1991 al 25/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Piano S1
Dal 25/10/1991 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Piano S1
Dal 29/05/2006 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Superficie catastale 17 mq Rendita € 43,69 Piano S1
Dal 07/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 28, Zc. 1

		Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 43,69 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 43,69 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Completano la cronistoria, per i periodi soprariportati, gli ulteriori eventi:

IMMOBILE PREDECESSORE

> Dall'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 al 01/12/1988

>> Rendita: Lire 31594

>> Partita: 1960

indirizzo: Via Trieste Piano S1;

> Dal 01/12/1988 a 01/01/1992

>> FRAZIONAMENTO del 01/12/1988 in atti dal 12/05/1994 FRAZIONAM, (n. 116555/1988);

>> VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/1988 in atti dal 21/09/1998 (n. 116555.1/1988),

>>> Cat. C6 Cl 4 Consistenza 18 mq

>>> Partita: 1025479

indirizzo: Via Trieste Lotto A Interno 28;

> Dal 01/01/1992 a 19/12/2003

>> Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

>>> Rendita: Lire 84600 (€ 43,69)

IMMOBILE ATTUALE

> Dal 19/12/2003

>> VARIAZIONE del 01/12/1988 Pratica n. 1196063 in atti dal 19/12/2003 INSERIMENTO SEZIONE (n. 116555.1/1988)

> Dal 09/11/2015

>> Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015,

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/1988, prot. n. 000116555

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC, INTERNO 29, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 679, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 4168 mq Piano S1 Graffato 680 sub.22; 681 sub.22; 682: 683 sub.34;689
Dal 01/12/1988 al 23/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq

		Piano S1
Dal 01/12/1988 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 36,41 Piano S1
Dal 23/01/1991 al 25/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Piano S1
Dal 25/10/1991 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Piano S1
Dal 29/05/2006 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 36,41 Piano S1
Dal 07/12/2006 al 04/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 36,41 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 29, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 36,41 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Completano la cronistoria, per i periodi soprariportati, gli ulteriori eventi:

IMMOBILE PREDECESSORE

> Dall'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 al 01/12/1988

>> Rendita: Lire 31594

>> Partita: 1960

indirizzo: Via Trieste Piano S1;

> Dal 01/12/1988 a 01/01/1992

>> FRAZIONAMENTO del 01/12/1988 in atti dal 12/05/1994 FRAZIONAM, (n. 116555/1988);

>> VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/1988 in atti dal 21/09/1998 (n. 116555.1/1988),

>>> Cat. C6 Cl 4 Consistenza 18 mq

>>> Partita: 1025479

indirizzo: Via Trieste Lotto A Interno 28;

> Dal 01/01/1992 a 19/12/2003

>> Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

>>> Rendita: Lire 70500 (€ 36,41)

IMMOBILE ATTUALE

> Dal 19/12/2003

>> VARIAZIONE del 01/12/1988 Pratica n. 1196063 in atti dal 19/12/2003 INSERIMENTO SEZIONE (n. 116555.1/1988)

> Dal 09/11/2015

>> Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015,

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/1988, prot. n. 000116555

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
LEF	28	748	28	1	C6	4	18	17 mq	43,69 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In pignoramento sono riportati i dati identificativi dell'immobile predecessore:

Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM),

Foglio 28 Particella 748 Subalterno 28, VIA TRIESTE n.SC Lotto A interno 28 Piano S1

La Variazione catastale: pratica n. 1196063, in atti dal 19/12/2003 - VARIAZIONE INSERIMENTO SEZIONE (N.116555.1/1988)

- sopprime il detto immobile;

- costituisce l'IMMOBILE ATTUALE: Sez.Urb. LEF Foglio 28 Particella 748 subalterno 28, VIA TRIESTE n.SC Lotto A interno 28 Piano S1.

Gli indirizzi: catastale "VIALE TRIESTE n.SC Lotto A Interno 28 Piano S1" e quello riportato nell'atto di provenienza 07/12/2006 rep. 40428 "VIALE TRIESTE n. 39" non concordano con con la toponomastica attuale "Largo Trieste snc" ma hanno comunque sempre individuato l'immobile

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	28	748	29	1	C6	4	15	15 mq	36,41 €	S1	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In pignoramento sono riportati i dati identificativi dell'immobile predecessore:
Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM),
Foglio 28 Particella 748 Subalterno 29, VIA TRIESTE n.SC Lotto A interno 29 Piano S1

La Variazione catastale: pratica n. 1196063, in atti dal 19/12/2003 - VARIAZIONE INSERIMENTO SEZIONE (N.116555.1/1988)

- sopprime il detto immobile;

- costituisce l'IMMOBILE ATTUALE: Sez.Urb. LEF Foglio 28 Particella 748 subalterno 29, VIA TRIESTE n.SC Lotto A interno 29 Piano S1.

Gli indirizzi: catastale "VIALE TRIESTE n.SC Lotto A Interno 28 Piano S1" e quello riportato nell'atto di provenienza 07/12/2006 rep. 40428 "VIALE TRIESTE n. 39" non concordano con con la toponomastica attuale "Largo Trieste snc" ma hanno comunque sempre individuato l'immobile sopraidentificato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

La particella 748 è un immobile che si sviluppa interamente al piano sottostrada di un complesso immobiliare di maggiore consistenza in un'area che ai piani aerei individua molteplici e diversi mappali, pertanto non

ASTE GIUDIZIARIE

direttamente individuabile in mappa catastale.

La sua individuazione con ricostruzione su mappa catastale coincide con l'area perimetrata in rosso, rapportata anche con il "settore A" in cui ricadono i beni pignorati individuato con alone di colore ciano.(cfr.:allegati 1.1, 1.2, 1.3).

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Stesse di "BENE N° 1"

ASTE GIUDIZIARIE

STATO CONSERVATIVO

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

L'immobile versa in cattivo stato di conservazione. Il muro di divisione con il box adiacente (interno n. 29) risulta abbattuta a formazione di unico ambiente.

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

L'immobile versa in cattivo stato di conservazione. Il muro di divisione con il box adiacente (interno n. 28) risulta abbattuto a formazione di un unico ambiente.

ASTE GIUDIZIARIE

PARTI COMUNI

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

Oltre a quanto normalmente riconducibile all'art 1117 C.C.. si evidenziano, nello specifico, la rampa di accesso esterna, la corsia di manovra e le uscite di sicurezza.

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Stesse di "BENE N° 1"

ASTE GIUDIZIARIE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

Con Atto di Compravendita 29/12/1980, notaio dott. **** Omissis ****, n. repertorio 8576, la società **** Omissis ****. vendeva al **** Omissis **** il complesso immobiliare di n. 2 palazzine: la n.1 dal piano "piloty" o piano terra fino a cielo e la n. 2 dal piano primo a cielo, escluso quindi l'intero piano interrato e le porzioni del piano terra adibita a parte scoperta (o piano piloty) e le porzioni di piano terra adibiti a negozi e, riservatosi in piena proprietà ..." (cfr.: allegato 3.3. pag.3-4; 23-25)

L'area sottesa è rappresentata nel Layout di Allegato 1.2. ed in essa ricadono i beni di procedura. All'interno del piano interrato corrono gli impianti idrici e fognari comune a tutti gli immobili, per cui l'art. 3 di detto atto, istituiva le relative servitù a favore della parte acquirente e precisamente al:

-punto 1) "tutte le porzioni immobiliari sono rifornite di acqua mediante gli impianti idrici che si trovano al piano interrato della contigua palazzina edificata dalla società le relative servitù vengono costituite con il separato atto in data odierna fra detta società ed il Comune acquirente;"

-punto 2) " la parte acquirente avrà diritto di accesso al locale interrato che la società venditrice si è riservato in proprietà, a scopo di eventuale manutenzione e riparazione delle tubazioni fognarie che attraversano detto locale e che sono al servizio dell'intero fabbricato.

In particolare il bene in narrazione è percorso dalle Tubazioni di dorsale degli impianto idrico e di riscaldamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Stesse di "BENE N° 1"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

L'ambito in cui è inserito l'unità immobiliare oggetto di procedura è una autorimessa interrata strutturata a box.

In Generale, essa presenta le seguenti caratteristiche:

- Vetustà: L'intero complesso edilizio risale al 1972 mentre la trasformazione a box dell'autorimessa è avvenuta nel 1988;
- Str. verticali: telaio di pilastri e travi in c.a, muri controterra in c.a, all'apparenza in buono stato;
- Solai: probabile in latero cemento, presenta diversi punti di infiltrazioni delle acque meteoriche;
- Copertura: a terrazzo pavimentato scoperto; necessita di rifacimento dell'impermeabilizzazione;
- Pareti esterne ed interne; muri controterra in c.a, e divisori interni in muratura di blocchi cavi di cemento, entrambi intonacati e tinteggiati nelle faccie a vista; da ristrutturare;
- Pavimentazioni: delle aree comuni: rampe e corsie di manovra in battuto di cemento; le seconde in cattivo stato necessitano di interventi urgenti;
- Impianto elettrico: non funzionante;
- Impianto idrico-sanitario: presenti a soffitto le dorsali di adduzione idrica, la rete di scarico e dorsali dell'impianto di riscaldamento a servizio delle unità immobiliari sovrastanti; apparentemente in buono stato;
- Impianto idrico antincendio: a cassette UNI45, non attivo; necessario ripristino e messa a norma;
- Uscite di sicurezza: inagibili; necessario ripristino e messa a norma;

In particolare il Bene in oggetto presenta le seguenti peculiarità:

- Pavimenti: in battuto di cemento; stato mediocre;
- Infissi: serranda avvolgibile in acciaio inox; in mediocri condizioni;
- Impianto elettrico: n.1 punto luce e n.1 punti presa, non in esercizio; conformità non accertabile;
- Altri impianti: attraversamento di tubazioni di dorsali acqua e riscaldamento; apparentemente in buono stato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Stesse di "BENE N° 1"

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2006 al 01/12/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Farinaro	25/10/1991	65730	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Territorio - Servizio P.I. di ROMA 2	25/11/1991		31957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2006 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimenti Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	29/05/2006	23606/2006	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio - Servizio P.I. di ROMA 2	07/12/2006		48186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2024 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Miccadei Caterina	07/12/2006	40428	3514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	23/12/2006		50824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nota:

- 03/05/2024: data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Stesse di "BENE N° 1"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a ROMA 2 il 30/07/2008

Reg. gen. 45707 - Reg. part. 10363

Quota: 1/1

Importo: € 436.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 218.000,00

Percentuale interessi: 8,05 %

Rogante: Sammartano Stefano

Data: 28/07/2008

N° repertorio: 22547

N° raccolta: 11926

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 2 il 17/11/2016

Reg. gen. 52460 - Reg. part. 9177

Quota: 1/1

Importo: € 382.740,80

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 267.457,82

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 65.282,98

Note: La Formalità

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 03/05/2024

Reg. gen. 24032 - Reg. part. 17854

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

A carico del bene risulta alla data del pignoramento l'ISCRIZIONE n. di formalità 9177, del 17/11/2006, della quale è avvenuta "CANCELLAZIONE TOTALE" con con Annotazione n. 6256 dell'11/11/2024 (Allegato 4.4.).

(per tutti cfr.: fascicolo Allegati 4.)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a ROMA 2 il 30/07/2008

Reg. gen. 45707 - Reg. part. 10363

Quota: 1/1

Importo: € 436.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 218.000,00

Percentuale interessi: 8,05 %

Rogante: Sammartano Stefano

Data: 28/07/2008

N° repertorio: 22547

N° raccolta: 11926

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 2 il 17/11/2016

Reg. gen. 52460 - Reg. part. 9177

Quota: 1/1

Importo: € 382.740,80

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 267.457,82

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 65.282,98

Note: La Formalità

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 03/05/2024

Reg. gen. 24032 - Reg. part. 17854

Quota: 1/1

Stesse di "BENE N° 1"

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

Il bene in oggetto, come l'edificio di cui è parte ricade in "zona B" di PRG vigente.

In PTPR:

- Tavola A: Paesaggi;
- Tavola B: Aree urbanizzate;

In PTPG:

- TP2 - UTA 8;
 - Sistema insediativo morfologico;
 - Struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari:
 - campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti;
 - Base cartografica:
 - PRG previsioni:
 - paesaggio della agricoltura urbana e periurbana.

in RTsaa8.2 - paesaggi rurali.

Rischio sismico: zona 2B

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Stessa di "BENE N° 1"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I beni di procedura sono realizzati a seguito di Concessione Edilizia N° 252 del 31 maggio 1988 rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio, per la realizzazione di autorimessa a box."Patca: Protocollo N. 33300, anno 1987"(Allegato 5.1)

Non è stata riscontrata successiva Agibilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dell'autorizzazione richiamata non sono stati rinvenuti i grafici validati.

Nel faldone visionato trovasi un elaborato recante il titolo "Progetto per la realizzazione di un'autorimessa a box nell'immobile sito in via Trieste Villalba di Guidonia" con timbri del protocollo del Comune di Guidonia Montecelio recante il N° 9281 e data 14 maggio 1988 e della Prefettura Unificata di Roma e firma e timbro del progettista, illustrante nel post operam il corpo dell'opera, riconoscibile a meno di marginali variazioni nello stato di fatto attuale.(stralcio in Allegato 5.2.)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Stessa di "BENE N° 1"

Stesse di BENE N.1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 28, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito condominio.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - LARGO TRIESTE N° SNC , INTERNO 29, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Stessi di "BENE N° 1"





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 30, piano S1

DESCRIZIONE

BOX AUTO interno ad autorimessa interrata con accesso da Largo Trieste s.n.c., in Villalba, Comune di Guidonia Montecelio.

Dotato di chiusura con serranda avvolgibile presenta internamente una altezza di 4,40 metri, sviluppa una superficie netta di 15,70 mq su una consistenza catastale e commerciale di 17 mq.

Si presenta in uno stato conservativo scadente, al pari dell'ambito in cui è inserito.

L'autorimessa(1) che lo ospita è inserita in un complesso edilizio di maggiore consistenza (n. 6 stabili di sei livelli fuori terra e n. 1 di uno solo, con il piano rialzato parte libero e parte a piloty, di costruzione risalente all'inizio degli anni settanta), ricadente nell'area urbana a confine con Tivoli Terme nella zona posta immediatamente a nord della SS 5 Tiburtina in adiacenza della ferrovia Roma Pescara. L'accesso dista dalla strada statale Nazionale Tiburtina (SS5) circa 100 metri.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/05/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Anna Zito

NOTE:

1)- La porzione di autorimessa che ospita il bene esecutato corrisponde ad uno dei quattro settori autonomi in cui in origine è stata compartimentata la costruzione. Il bene di interesse ricade nel "settore A".(cfr.: allegati 1.1; 1.2 e 1.3)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si ritiene tuttavia segnalare che la planimetria depositata in allegato alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecatale non contiene indicazioni dirette della posizione degli immobili oggetto di procedura indicando la particella 604.

La particella 748 è un immobile che si sviluppa al piano sottostrada di più immobili tra cui il 604 con cui condivide la corrispondenza alla particella 604 del catasto terreni.

Ad identificazione degli ambiti di riferimento, si riporta una ricostruzione semplificata su mappa catastale. (cfr.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Corsia di manovra, box n.29, box n.31 e restante lati con locali dell'autorimessa "settore B"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box (interno 30)	15,68 mq	17,04 mq	1	17,04 mq	4,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				17,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 30/06/1987 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 28, Part. 679, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 4168 mq Piano S1 Graffato 680 sub.22; 681 sub.22; 682; 683 sub.34; 689.
Dal 01/12/1988 al 23/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 28, Part. 748, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Piano S1
Dal 01/12/1988 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fig. 28, Part. 748, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 38,84 Piano S1
Dal 23/01/1991 al 25/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 28, Part. 748, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Piano S1
Dal 25/10/1991 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 28, Part. 748, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Piano S1
Dal 29/05/2006 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fig. 28, Part. 748, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 38,84 Piano S1
Dal 07/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fig. 28, Part. 748, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 38,84 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fig. 28, Part. 748, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 38,84 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Completano la cronistoria, per i periodi soprariportati, gli ulteriori eventi:

IMMOBILE PREDECESSORE

> Dall'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 al 01/12/1988

>> Rendita: Lire 31594

>> Partita: 1960

indirizzo: Via Trieste Piano S1;
 > Dal 01/12/1988 a 01/01/1992
 >> FRAZIONAMENTO del 01/12/1988 in atti dal 12/05/1994 FRAZIONAM, (n. 116555/1988);
 >> VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/1988 in atti dal 21/09/1998 (n. 116555.1/1988),
 >>> Cat. C6 Cl 4 Consistenza 18 mq
 >>> Partita: 1025479
 indirizzo: Via Trieste Lotto A Interno 28;
 > Dal 01/01/1992 a 19/12/2003
 >> Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
 >>> Rendita: Lire 75200 (€ 38,84)

IMMOBILE ATTUALE

> Dal 19/12/2003
 >> VARIAZIONE del 01/12/1988 Pratica n. 1196063 in atti dal 19/12/2003 INSERIMENTO SEZIONE (n. 116555.1/1988)
 > Dal 09/11/2015
 >> Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015,
 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/1988, prot. n. 000116555

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
LEF	28	748	30	1	C6	4	16 mq	16 mq	38,84 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In pignoramento sono riportati i dati identificativi dell'immobile predecessore:
 Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM),
 Foglio 28 Particella 748 Subalterno 30, VIA TRIESTE n.SC Lotto A interno 30 Piano S1

La Variazione catastale: pratica n. 1196063, in atti dal 19/12/2003 - VARIAZIONE INSERIMENTO SEZIONE (N.116555.1/1988)
 - sopprime il detto immobile;
 - costituisce l'IMMOBILE ATTUALE: Sez.Urb. LEF Foglio 28 Particella 748 subalterno 30, VIA TRIESTE n.SC Lotto A interno 30 Piano S1.

Gli indirizzi: catastale "VIALE TRIESTE n.SC Lotto A Interno 28 Piano S1" e quello riportato nell'atto di provenienza MICCADEI 07/12/2006 rep. 40428 "VIALE TRIESTE n. 39" non concordano con con la toponomastica attuale "Largo Trieste snc" ma hanno comunque sempre individuato l'immobile sopraindicato.

PRECISAZIONI

La particella 748 è un immobile che si sviluppa interamente al piano sottostrada di un complesso immobiliare di maggiore consistenza in un'area che ai piani aerei individua molteplici e diversi mappali, pertanto non direttamente individuabile in mappa catastale.

La ricostruzione su mappa catastale coincide con l'area perimetrata in rosso, posta in rapporto anche con il "settore A" in cui ricadono i beni pignorati individuato con alone di colore ciano.(cfr.:allegati 1.1, 1.2, 1.3).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in cattivo stato di conservazione. Rilevato distacco e caduta di intonaco dal soffitto.

PARTI COMUNI

Oltre a quanto normalmente riconducibile all'art 1117 C.C.. si evidenziano, nello specifico, la rampa di accesso esterna, la corsia di manovra e le uscite di sicurezza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Atto di Compravendita 29/12/1980, notaio dott. **** Omissis ****, n. repertorio 8576, la società **** Omissis ****, vendeva al **** Omissis **** il complesso immobiliare di n. 2 palazzine: la n.1 dal piano "piloty" o piano terra fino a cielo e la n. 2 dal piano primo a cielo, escluso quindi l'intero piano interrato e le porzioni del piano terra adibite a parte scoperta (o piano piloty) e le porzioni di piano terra adibite a negozi e, riservatosi in piena proprietà ..." (cfr.: allegato 3.3. pag.3-4; 23-25)

L'area sottesa è rappresentata nel Layout di Allegato 1.2. ed in essa ricadono i beni di procedura.

All'interno del piano interrato corrono gli impianti idrici e fognari comune a tutti gli immobili, per cui l'art. 3 di detto atto, istituiva le relative servitù a favore della parte acquirente e precisamente al:

-punto 1) "tutte le porzioni immobiliari sono rifornite di acqua mediante gli impianti idrici che si trovano al piano interrato della contigua palazzina edificata dalla società Cogedel s.r.l.; le relative servitù vengono costituite con il separato atto in data odierna fra detta società ed il Comune acquirente;"

-punto 2) " la parte acquirente avrà diritto di accesso al locale interrato che la società venditrice si è riservata in proprietà, a scopo di eventuale manutenzione e riparazione delle tubazioni fognarie che attraversano detto locale e che sono al servizio dell'intero fabbricato.

In particolare il bene in narrazione è percorso dalle Tubazioni di dorsale degli impianto idrico e di riscaldamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ambito in cui è inserito l'unità immobiliare oggetto di procedura è una autorimessa interrata strutturata a box.

In Generale, essa presenta le seguenti caratteristiche:

- Vetustà: L'intero complesso edilizio risale al 1972 mentre la trasformazione a box dell'autorimessa è avvenuta nel 1988;
- Str. verticali: telaio di pilastri e travi in c.a, muri controterra in c.a, all'apparenza in buono stato;
- Solai: probabile in latero cemento, presenta diversi punti di infiltrazioni delle acque meteoriche;
- Copertura: a terrazzo pavimentato scoperto; necessita di rifacimento dell'impermeabilizzazione;
- Pareti esterne ed interne; muri controterra in c.a, e divisori interni in muratura di blocchi cavi di cemento, entrambi intonacati e tinteggiati nelle faccie a vista; da ristrutturare;
- Pavimentazioni: delle aree comuni: rampe e corsie di manovra in battuto di cemento; le seconde in cattivo stato necessitano di interventi urgenti;
- Impianto elettrico: non funzionante;
- Impianto idrico-sanitario: presenti a soffitto le dorsali di adduzione idrica, la rete di scarico e dorsali dell'impianto di riscaldamento a servizio delle unità immobiliari sovrastanti; apparentemente in buono stato;
- Impianto idrico antincendio: a cassette UNI45, non attivo; necessario ripristino e messa a norma;
- Uscite di sicurezza: inagibili; necessario ripristino e messa a norma;

In particolare il Bene in oggetto presenta le seguenti peculiarità:

- Pavimenti: in battuto di cemento; stato mediocre;
- Infissi: porta basculante in acciaio zincato; in mediocri condizioni;
- Impianto elettrico: non rilevato;
- Altri impianti: attraversamento di tubazioni di dorsali acqua, scarichi e riscaldamento; apparentemente in buono stato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2006 al 01/12/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Farinaro	25/10/1991	65730	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a ROMA 2 il 30/07/2008

Reg. gen. 45707 - Reg. part. 10363

Quota: 1/1

Importo: € 436.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 218.000,00

Percentuale interessi: 8,05 %

Rogante: Sammartano Stefano

Data: 28/07/2008

N° repertorio: 22547

N° raccolta: 11926

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 2 il 17/11/2016

Reg. gen. 52460 - Reg. part. 9177

Quota: 1/1

Importo: € 382.740,80

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 267.457,82

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 65.282,98

Note: La Formalità

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 03/05/2024

Reg. gen. 24032 - Reg. part. 17854

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

A carico del bene risulta alla data del pignoramento l'ISCRIZIONE n. di formalità 9177, del 17/11/2006, della quale è avvenuta "CANCELLAZIONE TOTALE" con con Annotazione n. 6256 dell'11/11/2024 (Allegato 4.4.).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto, come l'edificio di cui è parte ricade in "zona B" di PRG vigente.

In PTPR:

- Tavola A: Paesaggi;
- Tavola B: Aree urbanizzate;

In PTPG:

- TP2 - UTA 8;
- Sistema insediativo morfologico;
- Struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari:
 - campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti;
- Base cartografica:
- PRG previsioni:
 - paesaggio della agricoltura urbana e periurbana.

in RTsaa8.2 - paesaggi rurali.

Rischio sismico: zona 2B

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I beni di procedura sono realizzati a seguito di Concessione Edilizia N° 252 del 31 maggio 1988 rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio, per la realizzazione di autorimessa a box."Patrica: Protocollo N. 33300, anno 1987"(Allegato 5.1)

Non è stata riscontrata successiva Agibilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dell'autorizzazione richiamata non sono stati rinvenuti i grafici validati.

Nel faldone visionato trovasi un elaborato recante il titolo "Progetto per la realizzazione di un'autorimessa a box nell'immobile sito in via Trieste Villalba di Guidonia" con timbri del protocollo del Comune di Guidonia Motecelio recante il N° 9281 e data 14 maggio 1988 e della Prefettura Unificata di Roma e firma e timbro del progettista, illustrante nel post operam il corpo dell'opera, riconoscibile a meno di marginali variazioni nello stato di fatto attuale.(stralcio in Allegato 5.2.)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 31, piano S1

DESCRIZIONE

BOX AUTO interno ad autorimessa interrata con accesso da Largo Trieste s.n.c., in Villalba, Comune di Guidonia Montecelio.

Dotato di chiusura con serranda avvolgibile presenta internamente una altezza di 4,40 metri, sviluppa una superficie netta di 14,26 mq su una consistenza catastale e commerciale di 15 mq.

Annovera una profondità del vano superiore a 5,30 m, ma la presenza di un pilastro isolato distante 1,2 m dalla parete di fondo e circa 0,9 m da quella laterale destra di circa 0,9 m limita la sua fruibilità.

Si presenta in uno stato conservativo scadente, al pari dell'ambito in cui è inserito.

L'autorimessa(2) che lo ospita è inserita in un complesso edilizio di maggiore consistenza (n. 6 stabili di sei livelli fuori terra e n. 1 di uno solo, con il piano rialzato parte libero e parte a piloty, di costruzione risalente all'inizio degli anni settanta), ricadente nell'area urbana a confine con Tivoli Terme nella zona posta immediatamente a nord della SS 5 Tiburtina in adiacenza della ferrovia Roma Pescara. L'accesso dista dalla strada statale Nazionale Tiburtina (SS5) circa 100 metri.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/05/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Anna Zito

NOTE:

1)- La porzione di autorimessa che ospita il bene esecutato corrisponde ad uno dei quattro settori autonomi in cui in origine è stata compartimentata e legittimata la costruzione. Il bene di interesse ricade nel "settore A".(cfr.: allegati 1.1; 1.2 e 1.3)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si ritiene tuttavia segnalare che la planimetria depositata in allegato alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale non contiene indicazioni dirette della posizione degli immobili oggetto di procedura indicando la particella 604.

La particella 748 è un immobile che si sviluppa al piano sottostrada di più immobili tra cui il 604 con cui condivide la corrispondenza alla particella 604 del catasto terreni.

Ad identificazione degli ambiti di riferimento, si riporta una ricostruzione semplificata su mappa catastale. (cfr. Allegato 1.1)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con Corsia di manovra, lateralmente da una parte con il box n.30, dall'altra con i box n.32 e 33 e per il restante lato con locali dell'autorimessa "settore B"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box (interno 31)	14,26 mq	15,42 mq	1	15,42 mq	4,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				15,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 679, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 4168 mq Piano S1 Graffato 680 sub.22; 681 sub.22; 682; 683 sub.34; 689.
Dal 01/12/1988 al 23/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Piano S1
Dal 01/12/1988 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 36,41 Piano S1
Dal 23/01/1991 al 25/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Piano S1
Dal 25/10/1991 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Piano S1
Dal 29/05/2006 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 36,41 Piano S1
Dal 07/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 36,41 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 36,41 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Completano la cronistoria, per i periodi soprariportati, gli ulteriori eventi:

IMMOBILE PREDECESSORE

> Dall'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 al 01/12/1988

>> Rendita: Lire 31594

>> Partita: 1960

indirizzo: Via Trieste Piano S1;

- > Dal 01/12/1988 a 01/01/1992
 - >> FRAZIONAMENTO del 01/12/1988 in atti dal 12/05/1994 FRAZIONAM, (n. 116555/1988);
 - >> VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/1988 in atti dal 21/09/1998 (n. 116555.1/1988),
 - >>> Cat. C6 Cl 4 Consistenza 18 mq
 - >>> Partita: 1025479
 - indirizzo: Via Trieste Lotto A Interno 28;
- > Dal 01/01/1992 a 19/12/2003
 - >> Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
 - >>> Rendita: Lire 75200 (€ 38,84)

IMMOBILE ATTUALE

- > Dal 19/12/2003
 - >> VARIAZIONE del 01/12/1988 Pratica n. 1196063 in atti dal 19/12/2003 INSERIMENTO SEZIONE (n. 116555.1/1988)
- > Dal 09/11/2015
 - >> Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015,
 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/1988, prot. n. 000116555

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	28	748	31	1	C6	4	15 mq	15 mq	36,41 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In pignoramento sono riportati i dati identificativi dell'immobile predecessore:
 Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM),
 Foglio 28 Particella 748 Subalterno 31, VIA TRIESTE n.SC Lotto A interno 31 Piano S1

La Variazione catastale: pratica n. 1196063, in atti dal 19/12/2003 - VARIAZIONE INSERIMENTO SEZIONE (N.116555.1/1988)

- sopprime il detto immobile;
- costituisce l'IMMOBILE ATTUALE: Sez.Urb. LEF Foglio 28 Particella 748 subalterno 31, VIA TRIESTE n.SC Lotto A interno 31 Piano S1.

Gli indirizzi: catastale "VIALE TRIESTE n.SC Lotto A Interno 31 Piano S1" e quello riportato nell'atto di provenienza MICCADEI 07/12/2006 rep. 40428 "VIALE TRIESTE n. 39" non concordano con con la toponomastica attuale "Largo Trieste snc" ma hanno comunque sempre individuato l'immobile sopraidentificato.

PRECISAZIONI

La particella 748 è un immobile che si sviluppa interamente al piano sottostrada di un complesso immobiliare di maggiore consistenza in un'area che ai piani aerei individua molteplici e diversi mappali, pertanto non direttamente individuabile in mappa catastale.

La ricostruzione su mappa catastale coincide con l'area perimetrata in rosso, posta in rapporto anche con il "settore A" in cui ricadono i beni pignorati individuato con alone di colore ciano.(cfr.:allegati 1.1, 1.2, 1.3).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in cattivo stato di conservazione. Rilevato infiltrazioni di acqua dal soffitto.

PARTI COMUNI

Oltre a quanto normalmente riconducibile all'art 1117 C.C.. si evidenziano, nello specifico, la rampa di accesso esterna, la corsia di manovra e le uscite di sicurezza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Atto di Compravendita 29/12/1980, notaio dott. **** Omissis ****, n. repertorio 8576, la società **** Omissis ****. vendeva al **** Omissis **** il complesso immobiliare di n. 2 palazzine: la n.1 dal piano "piloty" o piano terra fino a cielo e la n. 2 dal piano primo a cielo, escluso quindi l'intero piano interrato e le porzioni del piano terra adibita a parte scoperta (o piano piloty) e le porzioni di piano terra adibiti a negozi e, riservatosi in piena proprietà ..." (cfr.: allegato 3.3. pag.3-4; 23-25)

L'area sottesa è rappresentata nel Layout di Allegato 1.2. ed in essa ricadono i beni di procedura.

All'interno del piano interrato corrono gli impianti idrici e fognari comune a tutti gli immobili, per cui l'art. 3 di detto atto, istituiva le relative servitù a favore della parte acquirente e precisamente al:

-punto 1) "tutte le porzioni immobiliari sono rifornite di acqua mediante gli impianti idrici che si trovano al piano interrato della contigua palazzina edificata dalla società le relative servitù vengono costituite con il separato atto in data odierna fra detta società ed il Comune acquirente;"

-punto 2) " la parte acquirente avrà diritto di accesso al locale interrato che la società venditrice si è riservato in proprietà, a scopo di eventuale manutenzione e riparazione delle tubazioni fognarie che attraversano detto locale e che sono al servizio dell'intero fabbricato.

In particolare il bene in narrazione è percorso dalle Tubazioni di dorsale degli impianto idrico e di riscaldamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ambito in cui è inserito l'unità immobiliare oggetto di procedura è una autorimessa interrata strutturata a box.

In Generale, essa presenta le seguenti caratteristiche:

- Vetustà: L'intero complesso edilizio risale al 1972 mentre la trasformazione a box dell'autorimessa è avvenuta nel 1988;
- Str. verticali: telaio di pilastri e travi in c.a, muri controterra in c.a, all'apparenza in buono stato;
- Solai: probabile in latero cemento, presenta diversi punti di infiltrazioni delle acque meteoriche;
- Copertura: a terrazzo pavimentato scoperto; necessita di rifacimento dell'impermeabilizzazione;
- Pareti esterne ed interne; muri controterra in c.a, e divisori interni in muratura di blocchi cavi di cemento, entrambi intonacati e tinteggiati nelle faccie a vista; da ristrutturare;
- Pavimentazioni: delle aree comuni: rampe e corsie di manovra in battuto di cemento; le seconde in cattivo stato necessitano di interventi urgenti;
- Impianto elettrico: non funzionante;
- Impianto idrico-sanitario: presenti a soffitto le dorsali di adduzione idrica, la rete di scarico e dorsali dell'impianto di riscaldamento a servizio delle unità immobiliari sovrastanti; apparentemente in buono stato;
- Impianto idrico antincendio: a cassette UNI45, non attivo; necessario ripristino e messa a norma;
- Uscite di sicurezza: inagibili; necessario ripristino e messa a norma;

In particolare il Bene in oggetto presenta le seguenti peculiarità:

- Pavimenti: in battuto di cemento; stato mediocre;
- Infissi: porta basculante in acciaio zincato; in mediocri condizioni;
- Impianto elettrico: n.1 punto luce e n.1 punti prese, non in esercizio; conformità non rilevata;
- Altri impianti: attraversamento di tubazioni di dorsali riscaldamento; apparentemente in buono stato.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/05/2006 al 01/12/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Paolo Farinaro	25/10/1991	65730	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Territorio - Servizio P.I. di ROMA 2	25/11/1991		31957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2006 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimenti Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	29/05/2006	23606/2006	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio - Servizio P.I. di ROMA 2	07/12/2006		48186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2024 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Miccadei Caterina	07/12/2006	40428	3514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	23/12/2006		50824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nota:

- 03/05/2024: data di trascrizione del pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 17/11/2016
Reg. gen. 52460 - Reg. part. 9177
Quota: 1/1
Importo: € 382.740,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 267.457,82
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 65.282,98
Note: La Formalità

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 03/05/2024
Reg. gen. 24032 - Reg. part. 17854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

A carico del bene risulta alla data del pignoramento l'ISCRIZIONE n. di formalità 9177, del 17/11/2006, della quale è avvenuta "CANCELLAZIONE TOTALE" con con Annotazione n. 6256 dell'11/11/2024 (Allegato 4.4.).

(per tutti cfr.: fascicolo Allegati 4.)

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto, come l'edificio di cui è parte ricade in "zona B" di PRG vigente.

In PTPR:

- Tavola A: Paesaggi;
- Tavola B: Aree urbanizzate;

In PTPG:

- TP2 - UTA 8;
- Sistema insediativo morfologico;

- Struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari;
- campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti;
- Base cartografica;
- PRG previsioni;
- paesaggio della agricoltura urbana e periurbana.

in RTsaa8.2 - paesaggi rurali.

Rischio sismico: zona 2B

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I beni di procedura sono realizzati a seguito di Concessione Edilizia N° 252 del 31 maggio 1988 rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio, per la realizzazione di autorimessa a box."Patca: Protocollo N. 33300, anno 1987"(Allegato 5.1)

Non è stata riscontrata successiva Agibilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dell'autorizzazione richiamata non sono stati rinvenuti i grafici validati.

Nel faldone visionato trovasi un elaborato recante il titolo "Progetto per la realizzazione di un'autorimessa a box nell'immobile sito in via Trieste Villalba di Guidonia" con timbri del protocollo del Comune di Guidonia Montecelio recante il N° 9281 e data 14 maggio 1988 e della Prefettura Unificata di Roma e firma e timbro del progettista, illustrante nel post operam il corpo dell'opera, riconoscibile a meno di marginali variazioni nello stato di fatto attuale.(stralcio in Allegato 5.2.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito condominio.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 40, piano S1

DESCRIZIONE

BOX AUTO interno ad autorimessa interrata con accesso da Largo Trieste s.n.c., in Villalba, Comune di Guidonia Montecelio.

Dotato di chiusura con serranda avvolgibile presenta internamente una altezza di 4,40 metri, sviluppa una superficie netta di 16,75 mq su una consistenza catastale e commerciale di 18 mq.

Si presenta in uno stato conservativo scadente, al pari dell'ambito in cui è inserito.

L'autorimessa(2) che lo ospita è inserita in un complesso edilizio di maggiore consistenza (n. 6 stabili di sei livelli fuori terra e n. 1 di uno solo, con il piano rialzato parte libero e parte a piloty, di costruzione risalente all'inizio degli anni settanta), ricadente nell'area urbana a confine con Tivoli Terme nella zona posta immediatamente a nord della SS 5 Tiburtina in adiacenza della ferrovia Roma Pescara. L'accesso dista dalla strada statale Nazionale Tiburtina (SS5) circa 100 metri.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/05/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Anna Zito

NOTE:

1)- La porzione di autorimessa che ospita il bene esecutato corrisponde ad uno dei quattro settori autonomi in cui in origine è stata compartimentata e legittimata la costruzione. Il bene di interesse ricade nel "settore A".(cfr.: allegati 1.1;1.2 e 1.3)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si ritiene tuttavia segnalare che la planimetria depositata in allegato alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario non contiene indicazioni dirette della posizione degli immobili oggetto di procedura indicando la particella 604.

La particella 748 è un immobile che si sviluppa al piano sottostrada di più immobili tra cui il 604 con cui condivide la corrispondenza alla particella 604 del catasto terreni.

Ad identificazione degli ambiti di riferimento, si riporta una ricostruzione semplificata su mappa catastale. (cfr. Allegato 1.1)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con Corsia di manovra, lateralmente da una parte con il box n.30, dall'altra con i box n.32 e 33 e per il restante lato con locali dell'autorimessa "settore B"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box (interno 40)	16,75 mq	17,95 mq	1	17,95 mq	4,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				17,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 679, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 4168 mq Piano S1 Graffato 680 sub.22; 681 sub.22; 682; 683 sub.34; 689.
Dal 01/12/1988 al 23/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Piano S1
Dal 01/12/1988 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano S1
Dal 23/01/1991 al 25/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Piano S1
Dal 25/10/1991 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 748, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Piano S1
Dal 29/05/2006 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita € 43,69 Piano S1
Dal 07/12/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 43,69 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 04/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 28, Part. 748, Sub. 40, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 43,69 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Completano la cronistoria, per i periodi soprariportati, gli ulteriori eventi:

IMMOBILE PREDECESSORE

> Dall'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 al 01/12/1988

>> Rendita: Lire 31594

>> Partita: 1960

indirizzo: Via Trieste Piano S1;

- > Dal 01/12/1988 a 01/01/1992
 - >> FRAZIONAMENTO del 01/12/1988 in atti dal 12/05/1994 FRAZIONAM, (n. 116555/1988);
 - >> VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/1988 in atti dal 21/09/1998 (n. 116555.1/1988),
 - >>> Cat. C6 Cl 4 Consistenza 18 mq
 - >>> Partita: 1025479
 - indirizzo: Via Trieste Lotto A Interno 28;
- > Dal 01/01/1992 a 19/12/2003
 - >> Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
 - >>> Rendita: Lire 75200 (€ 38,84)

IMMOBILE ATTUALE

- > Dal 19/12/2003
 - >> VARIAZIONE del 01/12/1988 Pratica n. 1196063 in atti dal 19/12/2003 INSERIMENTO SEZIONE (n. 116555.1/1988)
- > Dal 09/11/2015
 - >> Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015,
 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/12/1988, prot. n. 000116555

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	28	748	40	1	C6	4	18 mq	18 mq	43,69 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In pignoramento sono riportati i dati identificativi dell'immobile predecessore:
 Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM),
 Foglio 28 Particella 748 Subalterno 40, VIA TRIESTE n.SC Lotto A interno 40 Piano S1

La Variazione catastale: pratica n. 1196063, in atti dal 19/12/2003 - VARIAZIONE INSERIMENTO SEZIONE (N.116555.1/1988)

- sopprime il detto immobile;
- costituisce l'IMMOBILE ATTUALE: Sez.Urb. LEF Foglio 28 Particella 748 subalterno 40, VIA TRIESTE n.SC Lotto A interno 40 Piano S1.

Gli indirizzi: catastale "VIALE TRIESTE n.SC Lotto A Interno 40 Piano S1" e quello riportato nell'atto di provenienza MICCADEI 07/12/2006 rep. 40428 "VIALE TRIESTE n. 39" non concordano con con la toponomastica attuale "Largo Trieste snc" ma hanno comunque sempre individuato l'immobile sopraidentificato.

PRECISAZIONI

La particella 748 è un immobile che si sviluppa interamente al piano sottostrada di un complesso immobiliare di maggiore consistenza in un'area che ai piani aerei individua molteplici e diversi mappali, pertanto non direttamente individuabile in mappa catastale.

La ricostruzione su mappa catastale coincide con l'area perimetrata in rosso, posta in rapporto anche con il "settore A" in cui ricadono i beni pignorati individuato con alone di colore ciano.(cfr.:allegati 1.1, 1.2, 1.3).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Oltre a quanto normalmente riconducibile all'art 1117 C.C.. si evidenziano, nello specifico, la rampa di accesso esterna, la corsia di manovra e le uscite di sicurezza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Atto di Compravendita 29/12/1980, notaio dott. **** Omissis ****, n. repertorio 8576, la società **** Omissis ****. vendeva al **** Omissis **** il complesso immobiliare di n. 2 palazzine: la n.1 dal piano "piloty" o piano terra fino a cielo e la n. 2 dal piano primo a cielo, escluso quindi l'intero piano interrato e le porzioni del piano terra adibita a parte scoperta (o piano piloty) e le porzioni di piano terra adibiti a negozi e, riservatosi in piena proprietà ..." (cfr.: allegato 3.3. pag.3-4; 23-25)

L'area sottesa è rappresentata nel Layout di Allegato 1.2. ed in essa ricadono i beni di procedura.

All'interno del piano interrato corrono gli impianti idrici e fognari comune a tutti gli immobili, per cui l'art. 3 di detto atto, istituiva le relative servitù a favore della parte acquirente e precisamente al:

-punto 1) "tutte le porzioni immobiliari sono rifornite di acqua mediante gli impianti idrici che si trovano al piano interrato della contigua palazzina edificata dalla società Cogedel s.r.l; le relative servitù vengono costituite con il separato atto in data odierna fra detta società ed il Comune acquirente;"

-punto 2) " la parte acquirente avrà diritto di accesso al locale interrato che la società venditrice si è riservata in proprietà, a scopo di eventuale manutenzione e riparazione delle tubazioni fognarie che attraversano detto locale e che sono al servizio dell'intero fabbricato.

In particolare il bene in narrazione è percorso dalle Tubazioni di dorsale degli impianto idrico e di riscaldamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ambito in cui è inserito l'unità immobiliare oggetto di procedura è una autorimessa interrata strutturata a box.

In Generale, essa presenta le seguenti caratteristiche:

- Vetustà: L'intero complesso edilizio risale al 1972 mentre la trasformazione a box dell'autorimessa è avvenuta nel 1988;
- Str. verticali: telaio di pilastri e travi in c.a, muri controterra in c.a, all'apparenza in buono stato;
- Solai: probabile in latero cemento, presenta diversi punti di infiltrazioni delle acque meteoriche;
- Copertura: a terrazzo pavimentato scoperto; necessita di rifacimento dell'impermeabilizzazione;
- Pareti esterne ed interne; muri controterra in c.a, e divisori interni in muratura di blocchi cavi di cemento, entrambi intonacati e tinteggiati nelle faccie a vista; da ristrutturare;
- Pavimentazioni: delle aree comuni: rampe e corsie di manovra in battuto di cemento; le seconde in cattivo stato necessitano di interventi urgenti;
- Impianto elettrico: non funzionante;
- Impianto idrico-sanitario: presenti a soffitto le dorsali di adduzione idrica, la rete di scarico e dorsali dell'impianto di riscaldamento a servizio delle unità immobiliari sovrastanti; apparentemente in buono stato;
- Impianto idrico antincendio: a cassette UNI45, non attivo; necessario ripristino e messa a norma;
- Uscite di sicurezza: inagibili; necessario ripristino e messa a norma;

In particolare il Bene in oggetto presenta le seguenti peculiarità:

- Pavimenti: in battuto di cemento; stato mediocre;
- Infissi: porta basculante in acciaio zincato; in mediocri condizioni;
- Impianto elettrico: n.1 punto luce e n.1 punti prese, non in esercizio; conformità non accertabile;
- Altri impianti: attraversamento di tubazioni di dorsali riscaldamento; apparentemente in buono stato.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/05/2006 al 01/12/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Paolo Farinaro	25/10/1991	65730	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Territorio - Servizio P.I. di ROMA 2	25/11/1991		31957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2006 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto di Trasferimenti Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	29/05/2006	23606/2006	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio - Servizio P.I. di ROMA 2	07/12/2006		48186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2024 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Miccadei Caterina	07/12/2006	40428	3514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	23/12/2006		50824
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nota:

- 03/05/2024: data di trascrizione del pignoramento.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 17/11/2016
Reg. gen. 52460 - Reg. part. 9177
Quota: 1/1
Importo: € 382.740,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 267.457,82
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 65.282,98
Note: La Formalità

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 03/05/2024
Reg. gen. 24032 - Reg. part. 17854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

A carico del bene risulta alla data del pignoramento l'ISCRIZIONE n. di formalità 9177, del 17/11/2006, della quale è avvenuta "CANCELLAZIONE TOTALE" con con Annotazione n. 6256 dell'11/11/2024 (Allegato 4.4.).

(per tutti cfr.: fascicolo Allegati 4.)

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto, come l'edificio di cui è parte ricade in "zona B" di PRG vigente.

In PTPR:

- Tavola A: Paesaggi;
- Tavola B: Aree urbanizzate;

In PTPG:

- TP2 - UTA 8;
- Sistema insediativo morfologico;

- Struttura costruzioni insediative urbane complesse ed elementari;
- campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti;
- Base cartografica;
- PRG previsioni;
- paesaggio della agricoltura urbana e periurbana.

in RTsaa8.2 - paesaggi rurali.

Rischio sismico: zona 2B

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I beni di procedura sono realizzati a seguito di Concessione Edilizia N° 252 del 31 maggio 1988 rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio, per la realizzazione di autorimessa a box."Patca: Protocollo N. 33300, anno 1987"(Allegato 5.1)

Non è stata riscontrata successiva Agibilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dell'autorizzazione richiamata non sono stati rinvenuti i grafici validati.

Nel faldone visionato trovasi un elaborato recante il titolo "Progetto per la realizzazione di un'autorimessa a box nell'immobile sito in via Trieste Villalba di Guidonia" con timbri del protocollo del Comune di Guidonia Montecelio recante il N° 9281 e data 14 maggio 1988 e della Prefettura Unificata di Roma e firma e timbro del progettista, illustrante nel post operam il corpo dell'opera, riconoscibile a meno di marginali variazioni nello stato di fatto attuale.(stralcio in Allegato 5.2.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito condominio.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1 BOX AUTO interno ad autorimessa interrata con accesso da Largo Trieste s.n.c., in Villalba, Comune di Guidonia Montecelio. Dotato di chiusura con serranda avvolgibile presenta internamente una altezza di 4,40 metri, sviluppa una superficie netta di 15 mq su una consistenza catastale e commerciale di 17 mq. Allo stato di fatto il vano risulta fisicamente unito(1) a quello del box adiacente e, presenta un pilastro isolato, nell'angolo sinistro di fondo, di minimo pregiudizio alla fruibilità, il tutto in uno stato conservativo scadente al pari dell'ambito in cui è inserito. Non risulta regolare sotto il profilo urbanistico/edilizio. L'autorimessa(2) che lo ospita è inserita in un complesso edilizio di maggiore consistenza (n. 6 stabili di sei livelli fuori terra e n. 1 di uno solo, con il piano rialzato parte libero e parte a piloty, di costruzione risalente all'inizio degli anni settanta), ricadente nell'area urbana a confine con Tivoli Terme nella zona posta immediatamente a nord della SS 5 Tiburtina in adiacenza della ferrovia Roma Pescara. L'accesso dista dalla strada statale Nazionale Tiburtina (SS5) circa 100 metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 748, Sub. 28, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.050,00

A) CRITERIO DI STIMA

Per l'immobile considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona. Non rilevata una soddisfacente casistica di compravendite recenti, in zona, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo gennaio-maggio 2025 in un ristretto circondario del bene oggetto di stima, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione. Mediati da opportuni coefficienti correttivi, legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell'immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo medio di mercato ricercato.

La valutazione è stata condotta con riferimento alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale.

Dai rilevamenti come rappresentati, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il

prezzo di 600,00 €/mq (cfr.: Allegato 6. Prospetto determinazione prezzo di mercato).

B) VALORE FINALE DI STIMA

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 69 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

In applicazione di quanto sopra esposto, si determina il:

$$\text{VALORE DI STIMA Bene 1} = 16,75 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.050,00$$

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1 BOX AUTO interno ad autorimessa interrata con accesso da Largo Trieste s.n.c., in Villalba, Comune di Guidonia Montecelio. Dotato di chiusura con serranda avvolgibile presenta internamente una altezza di 4,40 metri, sviluppa una superficie netta di 15 mq su una consistenza catastale e commerciale di 17 mq. Allo stato di fatto il vano risulta fisicamente unito(1) a quello del box adiacente e, presenta un pilastro isolato, nell'angolo sinistro di fondo, di minimo pregiudizio alla fruibilità, il tutto in uno stato conservativo scadente al pari dell'ambito in cui è inserito. Non risulta regolare sotto il profilo urbanistico/edilizio. L'autorimessa(2) che lo ospita è inserita in un complesso edilizio di maggiore consistenza (n. 6 stabili di sei livelli fuori terra e n. 1 di uno solo, con il piano rialzato parte libero e parte a piloty, di costruzione risalente all'inizio degli anni settanta), ricadente nell'area urbana a confine con Tivoli Terme nella zona posta immediatamente a nord della SS 5 Tiburtina in adiacenza della ferrovia Roma Pescara. L'accesso dista dalla strada statale Nazionale Tiburtina (SS5) circa 100 metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 748, Sub. 29, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.060,00

A) CRITERIO DI STIMA

Per l'immobile considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona. Non rilevata una soddisfacente casistica di compravendite recenti, in zona, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo gennaio-maggio 2025 in un ristretto circondario del bene oggetto di stima, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione. Mediati da opportuni coefficienti correttivi, legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell'immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo medio di mercato ricercato.

La valutazione è stata condotta con riferimento alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale.

Dai rilevamenti come rappresentati, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il prezzo di 600,00 €/mq (cfr.: Allegato 6. Prospetto determinazione prezzo di mercato).

B) VALORE FINALE DI STIMA

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 69 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

In applicazione di quanto sopra esposto, si determina il:

VALORE DI STIMA Bene 2 = 15,10 mq x 600,00 €/mq = € 9.060,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 28, piano S1	16,75 mq	600,00 €/mq	€ 10.050,00	100,00%	€ 10.050,00
Bene N° 2 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 29, piano S1	15,10 mq	600,00 €/mq	€ 9.060,00	100,00%	€ 9.060,00
				Valore di stima:	€ 19.110,00

Valore di stima: € 19.110,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Spese tecniche)	2.200,00	€

Valore finale di stima: € 14.999,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 30, piano S1 BOX AUTO interno ad autorimessa interrata con accesso da Largo Trieste s.n.c., in Villalba, Comune di Guidonia Montecelio. Dotato di chiusura con serranda avvolgibile presenta internamente una altezza di

4,40 metri, sviluppa una superficie netta di 15,70 mq su una consistenza catastale e commerciale di 17 mq. Si presenta in uno stato conservativo scadente, al pari dell'ambito in cui è inserito. L'autorimessa(1) che lo ospita è inserita in un complesso edilizio di maggiore consistenza (n. 6 stabili di sei livelli fuori terra e n. 1 di uno solo, con il piano rialzato parte libero e parte a piloty, di costruzione risalente all'inizio degli anni settanta), ricadente nell'area urbana a confine con Tivoli Terme nella zona posta immediatamente a nord della SS 5 Tiburtina in adiacenza della ferrovia Roma Pescara. L'accesso dista dalla strada statale Nazionale Tiburtina (SS5) circa 100 metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 748, Sub. 30, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.224,00

A) CRITERIO DI STIMA

Per l'immobile considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona. Non rilevata una soddisfacente casistica di compravendite recenti, in zona, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo gennaio-maggio 2025 in un ristretto circondario del bene oggetto di stima, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione. Mediati da opportuni coefficienti correttivi, legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell'immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo medio di mercato ricercato.

La valutazione è stata condotta con riferimento alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale.

Dai rilevamenti come rappresentati, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il prezzo di 600,00 €/mq (cfr.: Allegato 6. Prospetto determinazione prezzo di mercato).

B) VALORE FINALE DI STIMA

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 69 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

In applicazione di quanto sopra esposto, si determina il:

$$\text{VALORE DI STIMA Bene 3} = 17,04 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ 10.224,00}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC, interno 30,	17,04 mq	600,00 €/mq	€ 10.224,00	100,00%	€ 10.224,00

Dai rilevamenti come rappresentati, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il prezzo di 600,00 €/mq (cfr.: Allegato 6. Prospetto determinazione prezzo di mercato).

B) VALORE FINALE DI STIMA

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 69 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

In applicazione di quanto sopra esposto, si determina il:

VALORE DI STIMA Bene 4 = 15,42 mq x 600,00 €/mq = € 9.252,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC, interno 31, piano S1	15,42 mq	600,00 €/mq	€ 9.252,00	100,00%	€ 9.252,00
				Valore di stima:	€ 9.252,00

Valore di stima: € 9.252,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 8.326,80

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC, interno 40, piano S1 BOX AUTO interno ad autorimessa interrata con accesso da Largo Trieste s.n.c., in Villalba, Comune di Guidonia Montecelio. Dotato di chiusura con serranda avvolgibile presenta internamente una altezza di 4,40 metri, sviluppa una superficie netta di 16,75 mq su una consistenza catastale e commerciale di 18 mq. Si presenta in uno stato conservativo scadente, al pari dell'ambito in cui è inserito. L'autorimessa(2) che lo ospita è inserita in un complesso edilizio di maggiore consistenza (n. 6 stabili di

sei livelli fuori terra e n. 1 di uno solo, con il piano rialzato parte libero e parte a piloty, di costruzione risalente all'inizio degli anni settanta), ricadente nell'area urbana a confine con Tivoli Terme nella zona posta immediatamente a nord della SS 5 Tiburtina in adiacenza della ferrovia Roma Pescara. L'accesso dista dalla strada statale Nazionale Tiburtina (SS5) circa 100 metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 748, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.770,00

A) CRITERIO DI STIMA

Per l'immobile considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona. Non rilevata una soddisfacente casistica di compravendite recenti, in zona, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo gennaio-maggio 2025 in un ristretto circondario del bene oggetto di stima, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione. Mediati da opportuni coefficienti correttivi, legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell'immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo medio di mercato ricercato.

La valutazione è stata condotta con riferimento alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale.

Dai rilevamenti come rappresentati, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il prezzo di 600,00 €/mq (cfr.: Allegato 6. Prospetto determinazione prezzo di mercato).

B) VALORE FINALE DI STIMA

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 69 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

In applicazione di quanto sopra esposto, si determina il:

VALORE DI STIMA Bene 5 = 17,95 mq x 600,00 €/mq = € 10.770,00,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Guidonia Montecelio (RM) - Largo Trieste n° SNC , interno 40, piano S1	17,95 mq	600,00 €/mq	€ 10.770,00	100,00%	€ 10.770,00
Valore di stima:					€ 10.770,00

Valore di stima: € 10.770,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 9.693,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Olevano Romano, li 09/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Morrone Andrea