

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 146/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Lupia

Custode Giudiziario: Avv. Francesca Giangiorgi

C.T.U.: Ing. Federico Lazzaro

Promossa da:

BRENTA S.P.V. S.R.L.

codice fiscale: 16405591005

Via Curtatone 3 - Roma(RM)

00185

Contro:

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lazzaro Federico



1 di 22



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32).....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32).....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32).....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32).....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32).....	10

Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32).....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	12
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 137.000,00	21



In data 13/10/2024, il sottoscritto Ing. Lazzaro Federico, con studio in Via Delle Rose 5 - 00019 - Tivoli (RM), email federico.lazzaro@libero.it, PEC federico.lazzaro@pec.it, Tel. 3478657110, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO (Coord. Geografiche: 41.990084, 12.714875)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

Il bene oggetto di stima è parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Fabio Massimo n.62 già via Numa Pompilio n.32 e più precisamente: appartamento posto al piano quarto distinto con il numero interno 12, scala B, composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, due balconi, di superficie ragguagliata pari a metri quadrati 74,83; posto auto scoperto di metri quadrati 18,20 di seguito indicato come "Bene n.2" (ved. allegati 1-2).

L'immobile in esame ricade in zona urbanisticamente inquadrabile quale ambito residenziale consolidato, recante destinazione prevalente a edilizia abitativa di tipo intensivo, con morfologia edilizia caratterizzata da insediamenti pluripiano, a media densità edilizia e con regolare organizzazione dell'impianto viario.

L'area risulta integralmente servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali la viabilità carrabile asfaltata con marciapiedi pedonali, la rete di pubblica illuminazione, la dotazione fognaria e idrica, nonché i servizi di distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano, unitamente a un sistema di raccolta dei rifiuti urbani regolarmente attivo. Sono altresì presenti, in misura adeguata, spazi pubblici destinati alla sosta veicolare, sia in sede stradale che in apposite aree dedicate, nonché aree verdi attrezzate, fruibili dalla collettività.

Sotto il profilo socio-funzionale, il contesto territoriale si connota per la presenza, a breve distanza dall'immobile oggetto di stima, di una articolata rete di servizi pubblici e privati, comprendente strutture scolastiche di vario ordine e grado inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore ai 200 metri lineari, presidi sanitari territoriali, luoghi di culto, uffici comunali, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e attività commerciali al dettaglio inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore agli 800 metri lineari, elementi che nel loro complesso contribuiscono a definire un contesto dotato di buoni livelli di autosufficienza e vivibilità urbana.

Quanto alla mobilità, l'area risulta servita da un adeguato sistema di trasporto pubblico locale, con presenza di fermate autobus a breve distanza inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore ai 200 metri lineari, in grado di garantire l'interconnessione con il centro di Guidonia Montecelio nonché con i principali assi viari e con il tessuto metropolitano della Capitale. Ciò determina un livello di accessibilità funzionale che può ritenersi soddisfacente sia in ambito urbano che extraurbano.

Alla luce delle suesposte considerazioni, si rappresenta che l'immobile oggetto della presente relazione risulta inserito in un contesto urbano strutturato, servito e funzionalmente integrato, idoneo a soddisfare esigenze di carattere abitativo in modo conforme agli standard ordinari di vivibilità urbana propri della zona.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Francesca Giangiorgi

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32)

Il bene n.2, oggetto di stima, è un'area esterna scoperta, adibita a posto auto, posto al piano terra ed identificato come "posto n.13", di metri quadrati 18,20 (diciotto virgola venti).

Il suddetto posto auto non è stato individuato con i dati catastali in possesso (non si è trovato il "posto n.13"). Si rimanda all'Allegato 3.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO (ved. allegati 4-5)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32) - ved. allegato 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Successivamente all'accettazione dell'incarico, provvedevo ad esaminare la documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., verificandone la completezza; più precisamente:

- Atto di pignoramento immobiliare a favore di BRENTA SPV S.R.L. e per essa la procuratrice speciale
contro
- Istanza di vendita immobiliare
- Certificato notarile redatto dal Notaio G. Barbagallo, in data 30/04/2024
- Nota di trascrizione del pignoramento del 18/06/2024 Reg. Part. 16194, Reg. Gen. 21815
- Estratto del Catasto

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

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

- Proprietà 1/1)

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

- Proprietà 1/1)

(Ved. allegato 6, decreto di trasferimento del 06/10/2009)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32)

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

- Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

L'immobile risulta confinante con interno 11 scala B, vano scale e distacco su lotto 34 (ved. allegato 4).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	69,10 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	quarto
Balcone scoperto uno	16,70 mq	16,70 mq	0,30	5,01 mq	0,00 m	quarto
Balcone scoperto due	9,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				91,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,71 mq		

Si tratta di un appartamento sito al piano quarto di un fabbricato residenziale, composto da 5,5 vani catastali per una superficie calpestabile di 69,10 mq. Dai rilievi effettuati dal sottoscritto, la suddivisione interna dell'immobile è la seguente: (ved. allegati 4-5)

- Soggiorno/pranzo di 22,00 mq
- Cucina di 5,60 mq
- Camera uno di 11,60 mq
- Disimpegno di 5,80 mq
- Bagno uno di 5,10 mq
- Camera due di 14,00 mq
- Bagno due di 5,00 mq
- Balcone scoperto uno di 16,70 mq
- Balcone scoperto due di 9,00 mq

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è pertanto pari a mq. 69,10 mentre la superficie lorda risulta pari a circa mq. 84,00

Si precisa che la superficie lorda dell'immobile è stata determinata misurando la superficie coperta dell'unità, al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie dei balconi è stata omogeneizzata alla principale, tramite un opportuno coefficiente di

ponderazione, in accordo a quanto previsto dal D.P.R. n.138/98; in particolare è stato utilizzato il seguente coefficiente:

- balcone scoperto uno: 30% della superficie: mq 16,70 X 0,30 = mq 5,00
- balcone scoperto due: 30% della superficie: mq 9,00 X 0,30 = mq 2,70

Dunque la superficie dei balconi, omogeneizzata a quella principale tramite i coefficienti di ponderazione suindicati, risulta pari a mq 7,70

Riepilogando, la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di esecuzione risulta pari a mq. 91,70 circa (84.00 mq + 7,70 mq), arrotondabile a mq. 92,00.

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto, le condizioni generali dell'immobile sono discrete: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo tramite caldaia combinata per la produzione di acqua calda sanitaria con radiatori in alluminio (ved. allegato 7).

Al momento del sopralluogo tutte le utenze (acqua, luce, gas) risultano non attive, e il quadro elettrico risulta datato.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- infissi in legno doppio vetro, in mediocre stato conservativo e tapparelle in PVC;
- portoncino di ingresso blindato;
- porte interne tamburate in legno di cui una mancante per la camera 1, e diverse prive di mostre;
- pavimenti interni in gres con battiscopa in legno;
- pareti interne tinteggiate e in discreto stato conservativo;
- pavimentazione balconi in clinker;
- parapetti in cattivo stato manutentivo con esfoliazione dello strato di rasatura;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILO N.32)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	18,20 mq	18,20 mq	0	0,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILO N.32). EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1991 al 08/02/1996		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 515, Sub. 41, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 610,71 Piano quarto Graffato -
Dal 08/02/1996 al 16/11/2005		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 515, Sub. 41, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 93,00 mq Rendita € 610,71 Piano quarto Graffato -
Dal 16/11/2005 al 06/10/2009		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 515, Sub. 41, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 93,00 mq Rendita € 610,71 Piano quarto Graffato -
Dal 06/10/2009 al 29/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 515, Sub. 41, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 93,00 mq Rendita € 610,71 Piano quarto Graffato -
Dal 29/07/2010 al 05/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 515, Sub. 41, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 93,00 mq Rendita € 610,71 Piano quarto Graffato -

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	30	515	41	1	A2	2	5,5 vani	93,00 mq	610,71 €	4	-

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	30	512	14	1	C6	4	18 mq	18 mq	43,69 €	terra	

Corrispondenza catastale

Il suddetto posto auto non è stato individuato, con i dati catastali in possesso (non si è trovato il "posto n.13").

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

Sulle visure catastali l'indirizzo riportato è "via Numa Pompilio" snc anziché "via Fabio Massimo"; pertanto occorre procedere all'aggiornamento toponomastico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32)

Si evidenzia che nel corso degli accessi effettuati presso l'immobile oggetto di pignoramento non è stato possibile individuare il posto auto indicato con il numero 13. E' stato a tal proposito interpellato anche l'amministratore del condominio, il quale non ha potuto fornire chiarimenti al riguardo.

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Guidonia Montecelio, si è riscontrato che nella planimetria allegata al PdC n.1033 del 24/10/1990 (ved. allegato 8) , sono presenti 11 posti auto a "spina di pesce" davanti all'ingresso del fabbricato, ed ulteriori posti auto a "fila" sul lato opposto ove attualmente sono presenti gli accessi carrabili alle attività commerciali poste al piano terra del fabbricato (quali: gommista, autolavaggio, ecc.).

Nella variante n.979/1991 tali posti auto vengono eliminati, e la relativa superficie destinata a parcheggio

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32)

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/1996 al 06/10/2009		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Ioli		12984	3932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/02/1996	5790	3352
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2009 al 29/07/2010	decreto di trasferimento immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Loredana Bocca	21/07/2009	675	3
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	TRIBUNALE DI TIVOLI	11/12/2009	78994	41178
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	atto di trasferimento sede sociale			
Dal 29/07/2010	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Pocaterra Luigi	29/07/2010	55146	18916
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		02/08/2010	48147	27818
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILIO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 13/04/1999
Reg. gen. 11498 - Reg. part. 3453
Importo: € 0,00
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2915 del 12/06/2000 (erogazione a saldo) 2. Annotazione n. 1105 del 27/01/2010 (restrizione di beni)

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Guidonia Montecelio (RM) il 09/04/2010
Reg. gen. 22335 - Reg. part. 4953
Importo: € 200.000,00
A favore di Banca di credito cooperativo di Palestrina
Contro
Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 07/04/2016
Reg. gen. 15877 - Reg. part. 2529
Importo: € 60.000,00
A favore di Unicredit S.P.A.
Contro
Capitale: € 43.515,88
Note: 1. Annotazione n.2490 del 11/04/2019 (restrizione di beni)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 04/10/2024
Reg. gen. 52973 - Reg. part. 8675
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 01/07/1998
Reg. gen. 20648 - Reg. part. 13735
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.534 del 08/02/2001 (cancellazione)
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 26/06/2003
Reg. gen. 29234 - Reg. part. 19347
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.1106 del 27/01/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- **Decreto di trasferimento immobili**
Trascritto a Tivoli il 11/12/2009
Reg. gen. 78994 - Reg. part. 41178
- **Atto tra vivi - Trasferimento sede sociale**
Trascritto a Roma il 02/08/2010
Reg. gen. 48147 - Reg. part. 27818
- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 19/09/2017
Reg. gen. 42820 - Reg. part. 29677
Note: 1. Annotazione n.4982 del 21/09/2020 (Risoluzione consensuale di contratto preliminare a titolo transattivo)
- **Atto tra vivi - Preliminare di compravendita**
Trascritto a Roma il 18/09/2020
Reg. gen. 37344 - Reg. part. 26257
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Tivoli il 19/09/2023
Reg. gen. 50806 - Reg. part. 36129
Contro Igroup Immobiliare S.R.L.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 22/04/2024

Reg. gen. 21815 - Reg. part. 16194
A favore di Brenta SPV S.R.L.
Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione di beni**
Iscritto a Tivoli il 27/01/2010
Reg. gen. 5648 - Reg. part. 1105
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3453 del 1999

Annotazioni a trascrizioni

- **Restrizione di beni**
Trascritto a Tivoli il 27/01/2010
Reg. gen. 5649 - Reg. part. 1106
Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 19347 del 2003

Oneri di cancellazione

Ved. allegati 10, 11, 12.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA FABIO MASSIMO N.62 (GIÀ NUMA POMPILO N.32), EDIFICIO LOTTO 33, SCALA B, INTERNO 12, PIANO QUARTO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruzione n.989 del 23/12/1989
- Variante n. 1033 del 27/10/1990
- Variante n. 979 del 04/10/1991 (ved. allegato 9)

Dalle ricerche eseguite non è stato reperito il certificato di agibilità n°48 del 30/07/1992

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO. Il bene oggetto di stima è parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Fabio Massimo n.62 già via Numa Pompilio n.32 e più precisamente: appartamento posto al piano quarto distinto con il numero interno 12, scala B, composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, due balconi, di superficie ragguagliata pari a metri quadrati 74,83; posto auto scoperto di metri quadrati 18,20 di seguito indicato come "Bene n.2". L'immobile in esame ricade in zona urbanisticamente inquadrabile quale ambito residenziale consolidato, recante destinazione prevalente a edilizia abitativa di tipo intensivo, con morfologia edilizia caratterizzata da insediamenti pluripiano, a media densità edilizia e con regolare organizzazione dell'impianto viario. L'area risulta integralmente servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali la viabilità carrabile asfaltata con marciapiedi pedonali, la rete di pubblica illuminazione, la dotazione fognaria e idrica, nonché i servizi di distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano, unitamente a un sistema di raccolta dei rifiuti urbani regolarmente attivo. Sono altresì presenti, in misura adeguata, spazi pubblici destinati alla sosta veicolare, sia in sede stradale che in apposite aree dedicate, nonché aree verdi attrezzate, fruibili dalla collettività. Sotto il profilo socio-funzionale, il contesto territoriale si connota per la presenza, a breve distanza dall'immobile oggetto di stima, di una articolata rete di servizi pubblici e privati, comprendente strutture scolastiche di vario ordine e grado inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore ai 200 metri lineari, presidi sanitari territoriali, luoghi di culto, uffici comunali, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e attività commerciali al dettaglio inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore agli 800 metri lineari, elementi che nel loro complesso contribuiscono a definire un contesto dotato di buoni livelli di autosufficienza e vivibilità urbana. Quanto alla mobilità, l'area risulta servita da un adeguato sistema di trasporto pubblico locale, con presenza di fermate autobus a breve distanza inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore ai 200 metri lineari, in grado di garantire l'interconnessione con il centro di Guidonia Montecelio nonché con i principali assi viari e con il tessuto metropolitano della Capitale. Ciò determina un livello di accessibilità funzionale che può ritenersi soddisfacente sia in ambito urbano che extraurbano. Alla luce delle suesposte considerazioni, si rappresenta che l'immobile oggetto della presente relazione risulta inserito in un contesto urbano strutturato, servito e

funzionalmente integrato, idoneo a soddisfare esigenze di carattere abitativo in modo conforme agli standard ordinari di vivibilità urbana propri della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 515, Sub. 41, Zc. 1, Categoria A2, Graffato -

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

Valore di stima del bene: € 155.907,00

La stima dell'immobile di cui trattasi è stata preceduta da un'accurata indagine di mercato, finalizzata alla conoscenza dei prezzi che vengono normalmente praticati, nelle libere contrattazioni di compravendita, per i fabbricati che, per le loro caratteristiche costruttive, di posizione e di destinazione d'uso, si avvicinano a quelle del fabbricato oggetto di stima.

Pertanto il procedimento di stima utilizzato è quello per confronto diretto di valori unitari, il quale consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, mediante confronto con valori unitari di edifici analoghi, dei quali sia noto il prezzo di compravendita.

Il procedimento sintetico diretto è basato, dunque, sulla ricerca dei valori di mercato, riferiti ad immobili simili e con la stessa destinazione d'uso, tenendo conto delle "condizioni estrinseche ed intrinseche del bene", che sono quelle proprie dell'immobile, rappresentate dall'epoca della costruzione, dalla destinazione d'uso, dalle caratteristiche architettoniche, dallo stato di manutenzione, dall'impiantistica, etc.

A tal proposito, si fa presente che il fabbricato di cui trattasi presenta condizioni di discreto decoro, analoghe a quelle degli edifici ubicati nelle immediate vicinanze sebbene non si configuri come un edificio di lusso né di particolare rilevanza architettonica. In particolare l'immobile oggetto di pignoramento, dotato di rifiniture di tipo medio, versa in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Indagine di mercato svolta in zona:

Il sottoscritto, dopo aver eseguito una indagine di mercato in loco, presa visione dei valori medi attribuiti alla zona per beni simili attraverso interviste presso Agenzie Immobiliari, ritiene avvalersi, per la determinazione del più probabile valore del bene, del metodo di stima sintetico; l'immobile, in sostanza, viene comparato ad altri ad esso analoghi di cui siano noti i prezzi di mercato. Da quanto esposto, è stato assunto come parametro di stima il metro quadrato di superficie lorda.

Inoltre sono state desunte dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate (nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare) le quotazioni immobiliari pubblicate con cadenza semestrale relative al Comune di Guidonia Montecelio per la località in esame e per la destinazione residenziale; tali quotazioni, riferite al 2° semestre del 2024, per le abitazioni civili e per lo stato conservativo normale, oscillano da un valore minimo di 1350,00 €/mq ad un valore massimo di 2000,00 €/mq (i valori di mercato sono riferiti alla superficie lorda).

Si precisa che le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo; i valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Dunque, dalla ricerca di mercato effettuata e dal confronto con valutazioni di immobili simili siti nella stessa zona, considerate le notevoli incertezze del mercato immobiliare nell'attuale congiuntura

economica, il valore a mq dell'appartamento oggetto di pignoramento risulta pari ad Euro 1700,00, tenuto conto in particolare del taglio dell'immobile, dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32)

Il bene n.2, oggetto di stima, è un'area esterna scoperta, adibita a posto auto, posto al piano terra ed identificato come "posto n.13", di metri quadrati 18,20 (diciotto virgola venti).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 512, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO	91,71 mq	1.700,00 €/mq	€ 155.907,00	100,00%	€ 155.907,00
Bene N° 2 - Posto auto Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32)	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 155.907,00

Valore di stima: € 155.907,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2914,46	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: € 137.000,00

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima, è stato ridotto tenendo conto della presenza di spese condominiali insolute, come risulta dal ricorso per intervento depositato dal Condominio di Via Fabio Massimo 62-68 presso il Tribunale Ordinario di Tivoli; nonché delle spese legate all'aggiornamento toponomastico (Euro 500,00); e del 10% dovuto al rischio assunto per mancata garanzia.

Il credito vantato dal Condominio nei confronti della parte esecutata, in forza del decreto ingiuntivo n. 1249/2019 del Giudice di Pace di Tivoli, ammonta a Euro 2.170,54 a titolo di contributi condominiali non versati, oltre a Euro 80,00 per spese ed Euro 421,00 per competenze e onorari legali, per un totale complessivo di Euro 2.671,54, al quale si aggiungono ulteriori Euro 242,92 per interessi e maggiorazioni, per un ammontare complessivo pari a Euro 2.914,46.

Ne consegue un valore finale netto dell'immobile pari a Euro 136.901,84, arrotondabile alla cifra netta di **Euro 137.000,00**, calcolato al netto delle passività condominiali pregresse, del rischio assunto per mancata garanzia e per le spese legate all'aggiornamento toponomastico.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 16.06.2025 provvedevo ad inviare tramite PEC bozza dell'elaborato peritale ai legali del creditore, al legale del Condominio intervenuto ed al custode, invitandoli a far pervenire allo scrivente eventuali note di osservazione, ma non veniva formulata alcuna osservazione. In data 01.07.2025 inviavo tramite PEC la bozza dell'elaborato al debitore (ved. allegato 14)

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.

Tivoli, li 01/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lazzaro Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto satellitare tratta da Google Maps
- ✓ N° 2 Stralcio mappa catastale
- ✓ N° 3 Planimetria catastale posto auto
- ✓ N° 4 Planimetria catastale appartamento
- ✓ N° 5 Planimetria dell'appartamento
- ✓ N° 6 Decreto di trasferimento immobili del 06.10.2009
- ✓ N° 7 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 8 Stralcio elaborato grafico allegato PdC n.1033_1990



- ✓ N° 9 Stralcio elaborato grafico variante n.979_1991
- ✓ N° 10 Ispezione ipotecaria MON sub.41_07.02.25
- ✓ N° 11 Ispezione ipotecaria sub.41_07.02.25
- ✓ N° 12 Ispezione ipotecaria MON sub.41_11.06.2025
- ✓ N° 13 Stralcio elaborato grafico allegato alla variante n.979 del 04.10.199
- ✓ N° 14 Ricevuta pec inviata al debitore
- ✓ N° 15 Visure catastali



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO. Il bene oggetto di stima è parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Fabio Massimo n.62 già via Numa Pompilio n.32 e più precisamente: appartamento posto al piano quarto distinto con il numero interno 12, scala B, composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, due balconi, di superficie ragguagliata pari a metri quadrati 74,83; posto auto scoperto di metri quadrati 18,20 di seguito indicato come "Bene n.2". L'immobile in esame ricade in zona urbanisticamente inquadrabile quale ambito residenziale consolidato, recante destinazione prevalente a edilizia abitativa di tipo intensivo, con morfologia edilizia caratterizzata da insediamenti pluripiano, a media densità edilizia e con regolare organizzazione dell'impianto viario. L'area risulta integralmente servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali la viabilità carrabile asfaltata con marciapiedi pedonali, la rete di pubblica illuminazione, la dotazione fognaria e idrica, nonché i servizi di distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano, unitamente a un sistema di raccolta dei rifiuti urbani regolarmente attivo. Sono altresì presenti, in misura adeguata, spazi pubblici destinati alla sosta veicolare, sia in sede stradale che in apposite aree dedicate, nonché aree verdi attrezzate, fruibili dalla collettività. Sotto il profilo socio-funzionale, il contesto territoriale si connota per la presenza, a breve distanza dall'immobile oggetto di stima, di una articolata rete di servizi pubblici e privati, comprendente strutture scolastiche di vario ordine e grado inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore ai 200 metri lineari, presidi sanitari territoriali, luoghi di culto, uffici comunali, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e attività commerciali al dettaglio inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore agli 800 metri lineari, elementi che nel loro complesso contribuiscono a definire un contesto dotato di buoni livelli di autosufficienza e vivibilità urbana. Quanto alla mobilità, l'area risulta servita da un adeguato sistema di trasporto pubblico locale, con presenza di fermate autobus a breve distanza inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore ai 200 metri lineari, in grado di garantire l'interconnessione con il centro di Guidonia Montecelio nonché con i principali assi viari e con il tessuto metropolitano della Capitale. Ciò determina un livello di accessibilità funzionale che può ritenersi soddisfacente sia in ambito urbano che extraurbano. Alla luce delle suesposte considerazioni, si rappresenta che l'immobile oggetto della presente relazione risulta inserito in un contesto urbano strutturato, servito e funzionalmente integrato, idoneo a soddisfare esigenze di carattere abitativo in modo conforme agli standard ordinari di vivibilità urbana propri della zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 515, Sub. 41, Zc. 1, Categoria A2, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

• **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32)

Il bene n.2, oggetto di stima, è un'area esterna scoperta, adibita a posto auto, posto al piano terra ed identificato come "posto n.13", di metri quadrati 18,20 (diciotto virgola venti).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 512, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C6



Prezzo base d'asta: € 137.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32), edificio lotto 33, scala B, interno 12, piano QUARTO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 515, Sub. 41, Zc. 1, Categoria A2, Graffato -	Superficie	91,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di stima è parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Fabio Massimo n.62 già via Numa Pompilio n.32 e più precisamente: appartamento posto al piano quarto distinto con il numero interno 12, scala B, composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, due balconi, di superficie ragguagliata pari a metri quadrati 74,83; posto auto scoperto di metri quadrati 18,20 di seguito indicato come "Bene n.2". L'immobile in esame ricade in zona urbanisticamente inquadrabile quale ambito residenziale consolidato, recante destinazione prevalente a edilizia abitativa di tipo intensivo, con morfologia edilizia caratterizzata da insediamenti pluripiano, a media densità edilizia e con regolare organizzazione dell'impianto viario. L'area risulta integralmente servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali la viabilità carrabile asfaltata con marciapiedi pedonali, la rete di pubblica illuminazione, la dotazione fognaria e idrica, nonché i servizi di distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano, unitamente a un sistema di raccolta dei rifiuti urbani regolarmente attivo. Sono altresì presenti, in misura adeguata, spazi pubblici destinati alla sosta veicolare, sia in sede stradale che in apposite aree dedicate, nonché aree verdi attrezzate, fruibili dalla collettività. Sotto il profilo socio-funzionale, il contesto territoriale si connota per la presenza, a breve distanza dall'immobile oggetto di stima, di una articolata rete di servizi pubblici e privati, comprendente strutture scolastiche di vario ordine e grado inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore ai 200 metri lineari, presidi sanitari territoriali, luoghi di culto, uffici comunali, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e attività commerciali al dettaglio inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore agli 800 metri lineari, elementi che nel loro complesso contribuiscono a definire un contesto dotato di buoni livelli di autosufficienza e vivibilità urbana. Quanto alla mobilità, l'area risulta servita da un adeguato sistema di trasporto pubblico locale, con presenza di fermate autobus a breve distanza inscrivibili in raggi di percorrenza di raggio inferiore ai 200 metri lineari, in grado di garantire l'interconnessione con il centro di Guidonia Montecelio nonché con i principali assi viari e con il tessuto metropolitano della Capitale. Ciò determina un livello di accessibilità funzionale che può ritenersi soddisfacente sia in ambito urbano che extraurbano. Alla luce delle suesposte considerazioni, si rappresenta che l'immobile oggetto della presente relazione risulta inserito in un contesto urbano strutturato, servito e funzionalmente integrato, idoneo a soddisfare esigenze di carattere abitativo in modo conforme agli standard ordinari di vivibilità urbana propri della zona.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Fabio Massimo n.62 (già Numa Pompilio n.32)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 512, Sub. 14, Zc. 1,	Superficie	0,00 mq

	Categoria C6	
Descrizione:	Il bene n.2, oggetto di stima, è un'area esterna scoperta, adibita a posto auto, posto al piano terra ed identificato come "posto n.13", di metri quadrati 18,20 (diciotto virgola venti).	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	

