

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E N°152/2017

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE INTEGRATIVA

Promossa da: ITALTHERM SRL

in danno

Conv. principale:

GIUDICE ESECUTORE: Dott. Piovano Marco

ESPERTO STIMATORE: Ing.I.Marziale Luca



INDICE SINTETICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio si articola come da seguente indice sintetico, rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di udienza e giuramento del 24/07/2017, seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale relazione è inoltre completa di documentazione cartacea, elaborati grafici e fotografici.

Introduzione	3
Le operazioni peritali.....	5
Sintesi degli atti di causa	6
Risposta ai quesiti	8-65
Formazione Lotti	66-68

Allegati:

Allegato "1" - Verbali di accesso del giorno 03/10/2018 e 23/10/2018;

Allegato "2" - Mappa Catastale;

Allegato "2.1" - Sovrapposizione catasto/satellitare;

Allegato "2.2" - Visura e Planimetrie Catastali;

Allegato "3" - Documentazione Urbanistica;

Allegato "4" - Copia atto di proprietà rep.54563 del 1994;

Allegato "4.1" - Nota di trascrizione provenienza – Dichiarazione Successione;

Allegato "5" - Estratto per riassunto di matrimonio e stato di famiglia;

Allegato "6" - Ispezione Ipotecaria del 15/04/2019;



1. Introduzione

Il sottoscritto Ing.I.Marziale Luca, nato a Tivoli (Rm) il 15/02/1974 ed ivi residente in via delle Gardenie civ.6, con studio professionale in Tivoli, Via Sant'Andrea n° 30, iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Roma al n° 8669, all'Ordine degli ingegneri di Roma al n°B37502 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal Giudice Esecutore Dott. Marco Piovano nel procedimento civile di esecuzione immobiliare R.G.E. 152/2017.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito, in linea generale, l'incarico di procedere alla determinazione del valore del compendio pignorato, e di accertare preliminarmente, in conformità a quanto stabilito dall'art.173 bis:

- *controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
- *acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.;*
- *verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
- *verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;*

Tale provvedimento dispone altresì che l'Esperto:

1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene,

Es.Rg. 152/17

che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 4

elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

DISPONE infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.

2. LE OPERAZIONI PERITALI

- in data 2 ottobre 2018 si sono reperite le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e le visure

Catastali dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento;

-in data 3 ottobre 2018 si è effettuato accesso presso l'immobile oggetto di stima, in Guidonia Montecelio, via Napoli 22;

-In data 5 ottobre 2018 si è reperito l'atto di provenienza presso l'ufficio del Giovanni Pocaterra in Roma;

-In data 22 ottobre 2018 si è inviata a mezzo pec. richiesta di accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Guidonia Montecelio;

-in data 8 novembre 2018, si è effettuato accesso presso l'ufficio anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio per richiedere e ritirare lo "stato di famiglia";

-in data 23 novembre 2018 si è effettuato accesso presso l'ufficio anagrafe del comune di Roma per ritirare l'Estratto di Matrimonio";

-in data 8 novembre- 23 novembre – 11 dicembre 2018 e 10- 18 gennaio 2019, si sono effettuato accessi presso l'ufficio urbanistici presso il Comune di Guidonia Montecelio, ma senza visionare il fascicolo edilizio a causa di problematiche interne all'amministrazione comunale;

-in data 9 aprile 2019 si è effettuato nuovamente accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Guidonia Montecelio al fine di estrarre copia della concessione edilizia ed gli allegati elaborati grafici nonché di constatare l'esistenza di ulteriori richieste e/o titoli abilitativi edilizi ed il certificato di abitabilità;

- Il giorno 15/04/2019 è stato eseguito telematicamente l'accertamento di Ispezioni Ipotecarie risultanti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, dove non si sono riscontrate ulteriori iscrizioni pregiudizievoli oltre quelle presenti nella certificazione notarile presente in atti (ALLEGATO "6").

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 5

Il giorno 17 marzo 2020 il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la stima.

3. SINTESI DEGLI ATTI DI CAUSA

Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Civile di Tivoli con R.G.E.I. n. 157/2017, la “

rappresentato e difeso dall' Avvocato

Laura Cerroni cod.fisc. CRRLRA75D52L182I – pec. laura.cerroni@pecavvocatitivoli.it

Premesso che

La creditrice della

della somma pari a

€ 52.681,53,

Rilevato

Che con atto di precetto veniva intimato alla

persona del legale rappresentante

di pagare la somma complessiva di €52.681,53 oltre

il costo di notifica, interessi ulteriori, spese e competenze della notifica di esecuzione forzata;

Considerato che il debitore non ha adempiuto nel termine concesso;

CHIEDONO

Che sia seguito pignoramento immobiliare nei confronti del

quale titolare e socio e amministratore della

che risulta cancellata dal 03/09/2015, residente in Via Napoli n.22, Guidonia Montecelio (Rm) sui seguenti beni siti in Guidonia Montecelio:

IDENTIFICATIVI CATASTALI											
n	sez.	fog.	p.IIIa	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.	Toponomasti	civ.	piano
1	Lef.	28	51	503	C/2	1	72 mq.	182,21	Via Napoli	22	2
2	Lef.	28	51	502	A/4	3	3 vani	216,91	Via Napoli	22	1- int.4
3	Lef.	28	802	501	C/6	7	15 mq.	58,1	Via Firenze	snc	Terra
4	Lef.	28	51	501	A/4	3	3 vani	216,91	Via Napoli	22	1- int.3
5	Lef.	28	51-802	504	A/4	3	3 vani	216,91	Via Napoli	22	Terra-int.2
6	Lef.	28	51-802	505	A/4	3	3 vani	216,91	Via Napoli	22	Terra- int. 1
7	Lef.	28	51	10	C/6	6	22 mq.	72,72	Via Napoli	22	Terra

4. RISPOSTA AI QUESITI

• **Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;**

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 6

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalle verifiche effettuate risulta completa dalla certificazione Notarile.

• **acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;** il titolo di provenienza consistente nell'Atto di Cessioni di Diritti, a rogito del notaio Giovanni Pocaterra di Guidonia Montecelio in data 5 aprile 1994 rep.n.54.563, trascritto il 7 /04/1994 al n.12013 registro generale e al numero 8015 registro particolare (allegato "4").

Con il suddetto atto, il sig. _____ acquisiva la piena proprietà del lastrico solare (immobile n.1 dell'elenco del pignoramento, poi successivamente edificato) da parte dei fratelli e la madre, proprietà precedentemente pervenuta a seguito di dichiarazione di successione del sig. _____ (den.

succ. N.39, vol. 701 del 18/11/1987- Ufficio del registro di Tivoli- nota di trascrizione Allegato "4.1").

Pertanto i restanti immobili n. 2 a n.7 di cui all'elenco sopra riportato, risultano di proprietà:

- per ¼ del sig.

-per ¼

-per ¼

- per ¼

• verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

IDENTIFICATIVI CATASTALI							Quota di proprietà fratelli			
n	foglio	p.lla	sub	Cat.	Cl.	Cons.				
1	28	51	503	C/2	1	72 mq.	0	0	0	1000/1000
2	28	51	502	A/4	3	3 vani	250/1000	250/1000	250/1000	250/1000
3	28	802	501	c/6	7	15 mq.	250/1000	250/1000	250/1000	250/1000
4	28	51	501	A/4	3	3 vani	250/1000	250/1000	250/1000	250/1000
5	28	51-802	504	A/4	3	3 vani	250/1000	250/1000	250/1000	250/1000
6	28	51-802	505	A/4	3	3 vani	250/1000	250/1000	250/1000	250/1000
7	28	51	10	C/6	6	22 mq.	250/1000	250/1000	250/1000	250/1000

• ***verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;***

Si conferma la corretta corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato, sposato in regime di comunione dei beni nel 04/07/2004 (successivamente all'acquisto del 1994 rep.54563)

• ***provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia***

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 7

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono insistenti sul medesimo edificio e corte di pertinenza. L'edificio e corte sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizi Catastali al foglio n.28 sezione "Lef" p.lla 51 e 802

ASTE GIUDIZIARIE® **ORTOFOTO**

ASTE GIUDIZIARIE®



STRALCIO CATASTALE COMUNE DI GUIDONIA SEZ. LEF FG.28 P.LLA 51-801

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE® Pagina 8

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: Bc14fed2b386f6b0444b077b0d8a82





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing. L. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 9

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8ab46af23bc38576e015444b077b3d5e62



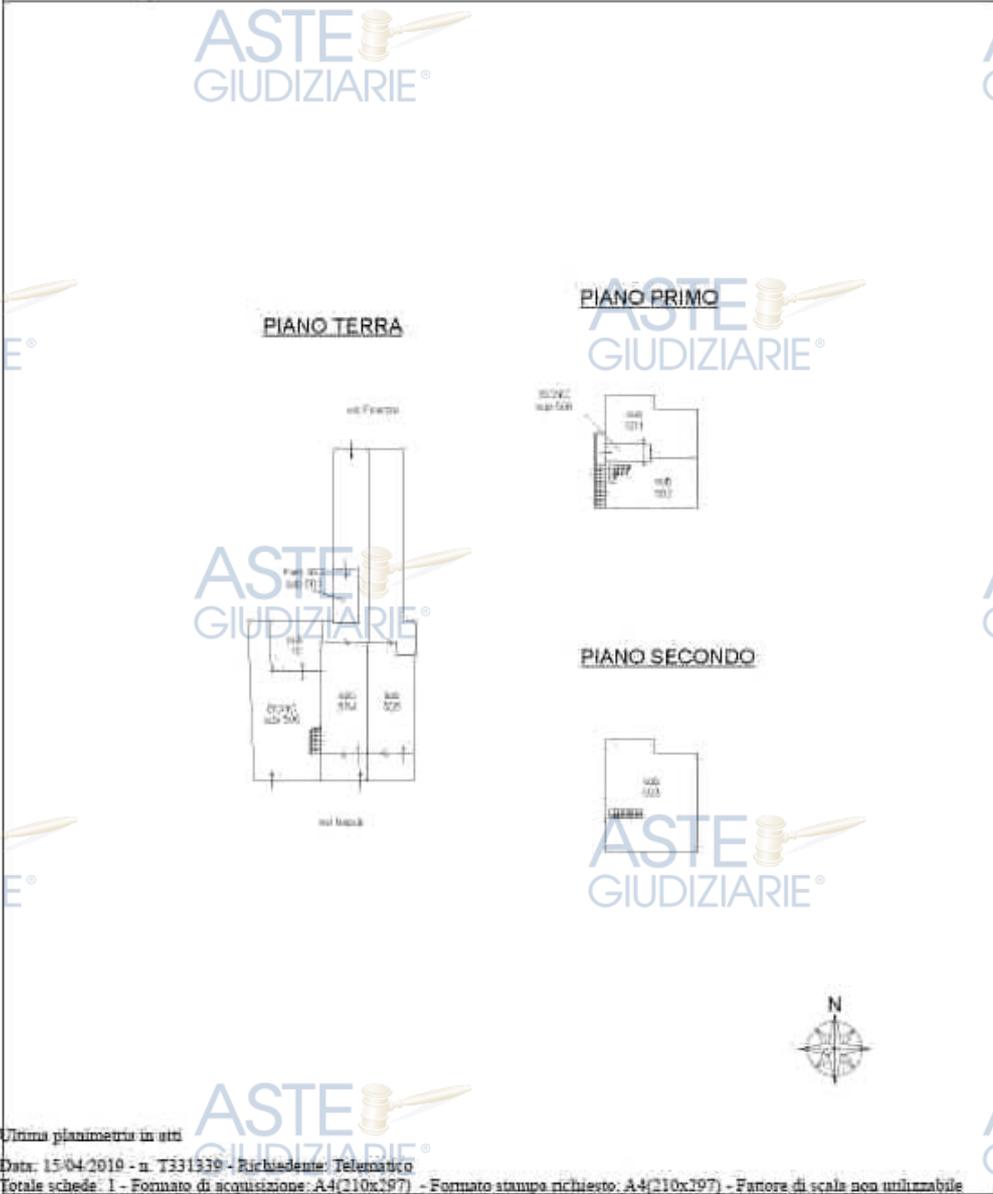
ELABORATO PLANIMETRICO- N.C.F.

Data: 15/04/2019 - n. T331339 - Richiedente: Telemaco

ASTE GIUDIZIARIE
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

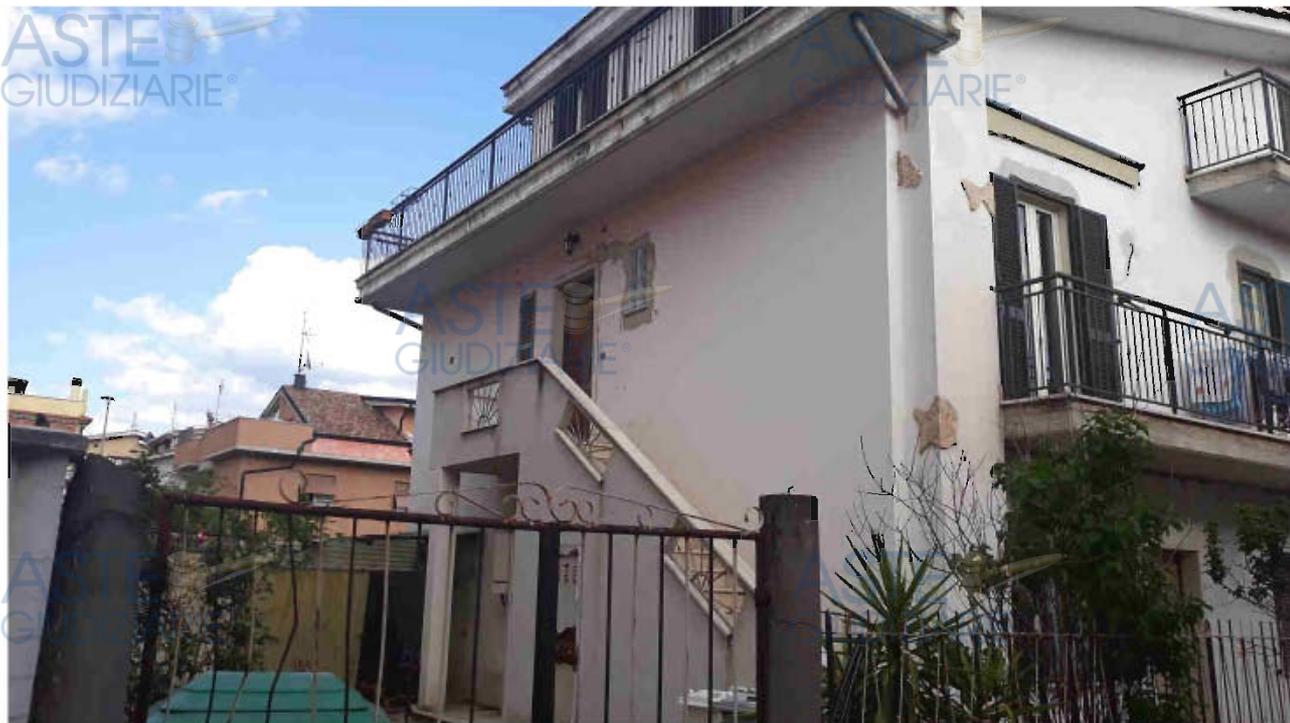
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
De Simone Cristian
Inscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma N. 5025

Comune di Guidonia Montecelio Protocollo p. EM0081389 del 06/02/2014
Sezione: LEF Foglio: 28 Particella: 51 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2019 - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (RM) - < Sez.Urb.: LEF - Foglio: 28 - Particella: 51 - Elaborato planimetrico >

con corte di pertinenza è posto in Guidonia Montecelio, località Vill'Alba, Via Napoli .22



e altro accesso dalla strada parallela Via Firenze snc (tra il civ.23 e civ.25)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

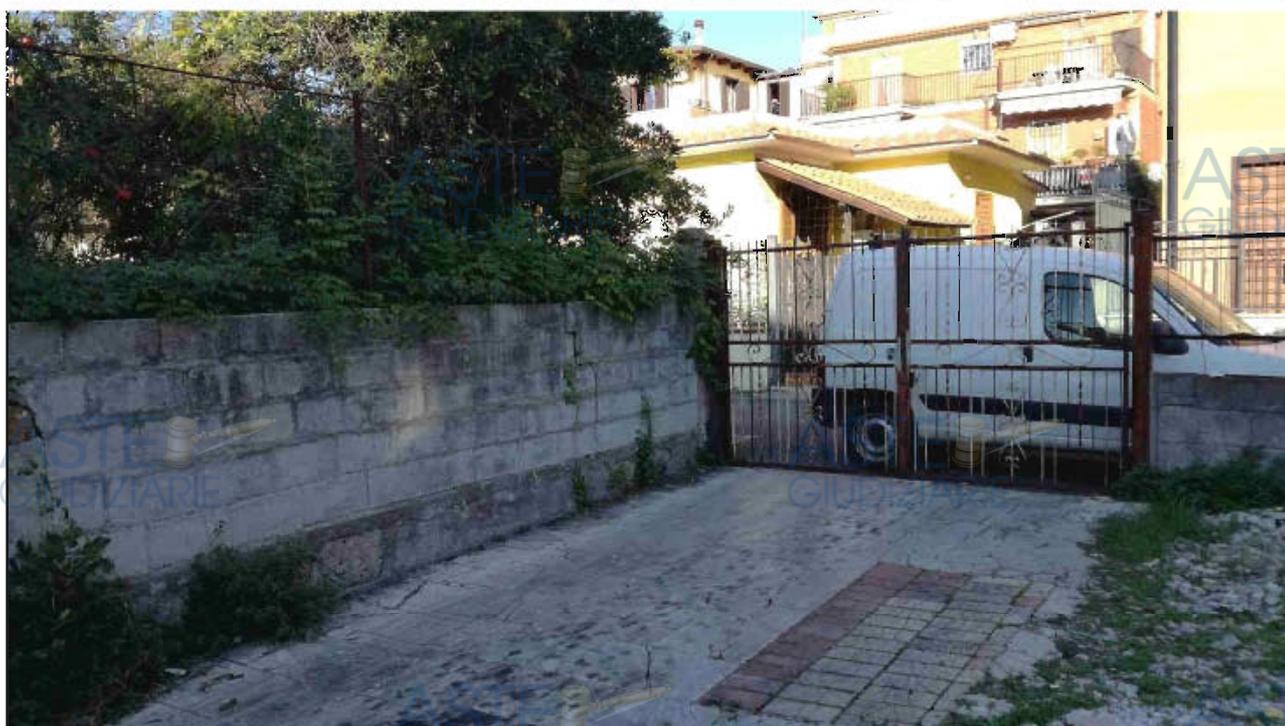
Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 11

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il fabbricato di maggior consistenza sviluppa n. 3 piani fuori terra (piano terra, primo e secondo)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 12

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

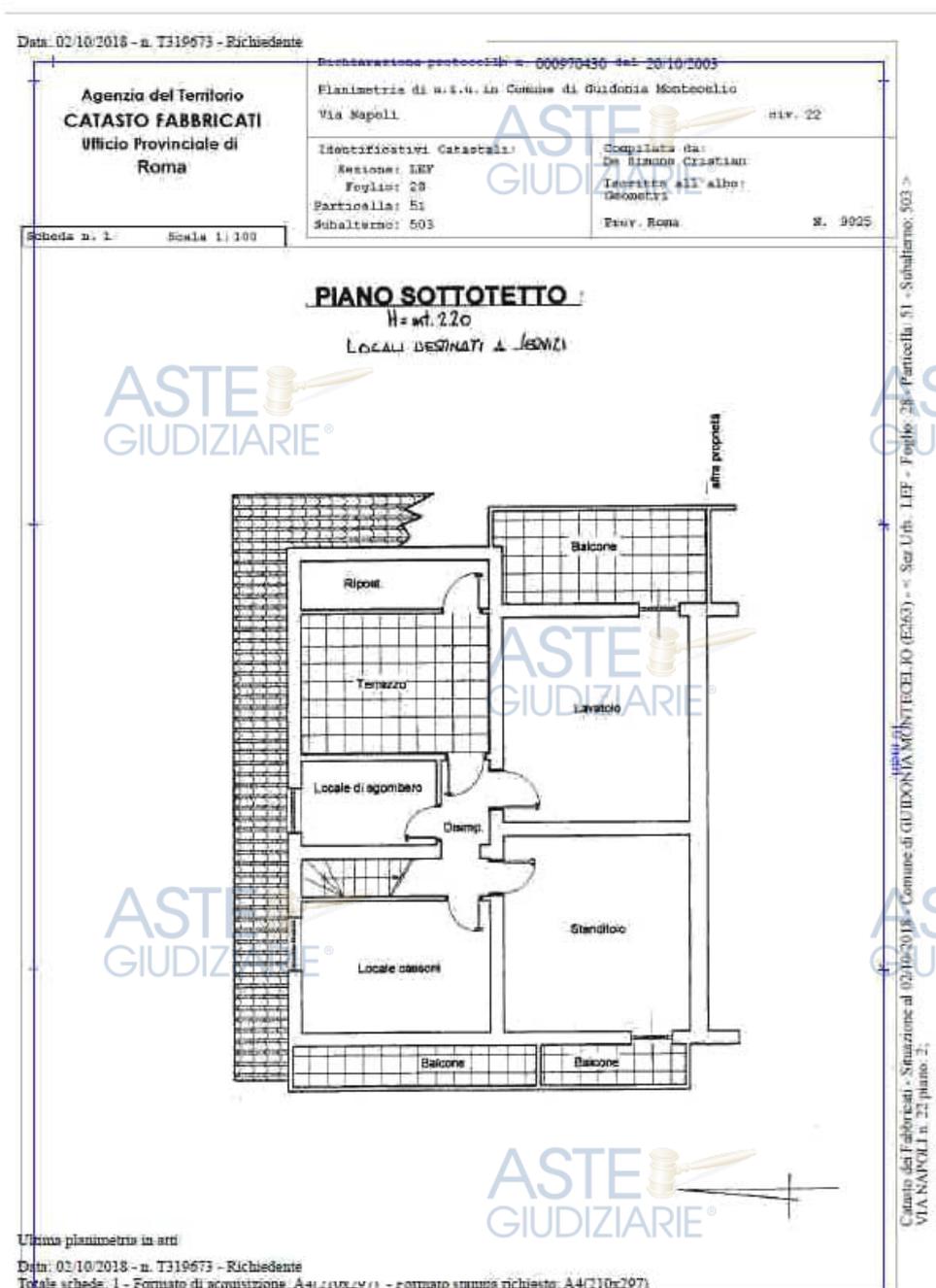
Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9



Descrizione delle singole unità immobiliari con situazione urbanistica/catastale:

1. **IMMOBILE N.1- LOCALE AL PIANO 2°** (sottotetto/non residenziale) di Via Napoli 22, catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef." P.lla 51 sub. 503, categoria C/2 classe 1, consistenza Catastale mq.72, Superficie Catastale mq.85. Reddita €.182,21 di piena proprietà del Sig. _____ Lo stesso confina a Nord con distacco verso la p.lla 517, a Sud con il sub. 9 della medesima p.lla 51, ad Est con distacco verso Via Firenze, ad Ovest con distacco verso Via Napoli. All'immobile vi si accede esclusivamente mediante scala interna dall'appartamento sub.502 (proprietà dei fratelli _____).

PLANIMETRIA CATASTALE

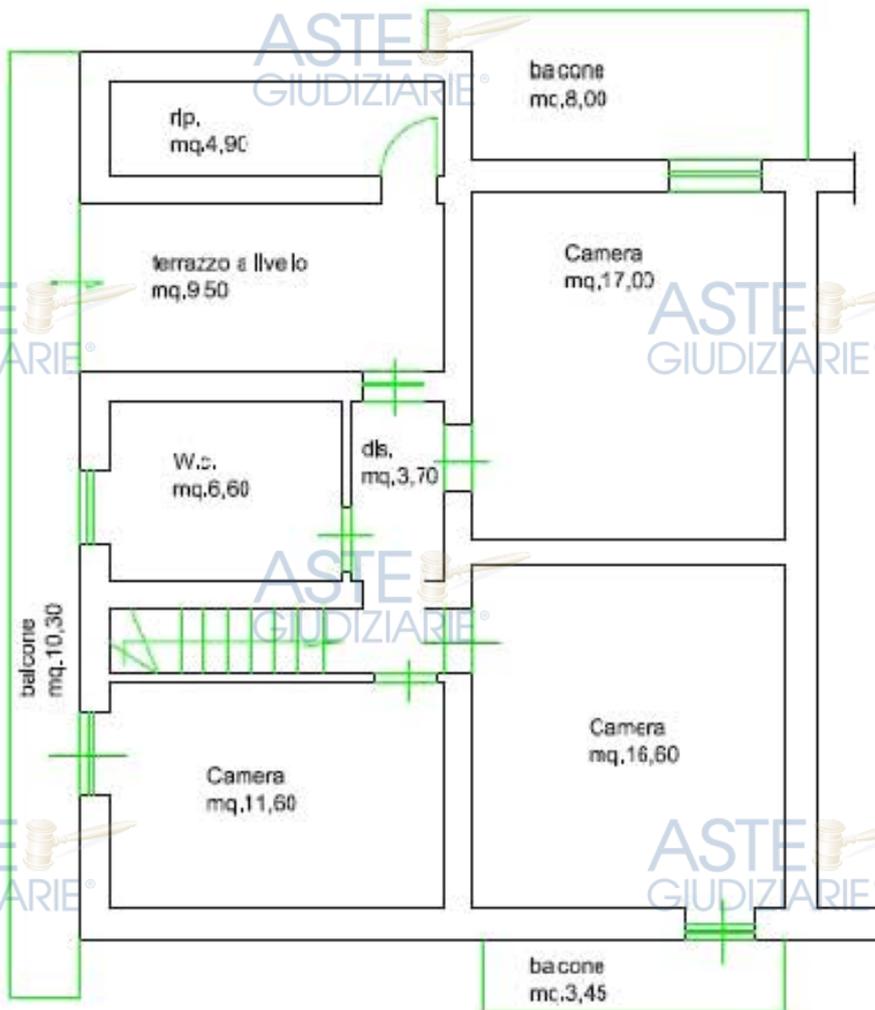


Planimetria dello stato di fatto

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@gsapec.it

Page 13
Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serie#: 8ab4f6c2bb369f8e01b444b077bcb6e82



L'unità immobiliare è stata realizzata in sopraccollazione in forza di P.d.C. n. 735/93, con destinazione locale soffitta mentre si è riscontrato un cambio d'uso da non residenziale a residenziale mediante realizzazione di vano w.c. e impianti termici e di raffrescamento.

L'unità immobiliare presenta i seguenti ambienti:

Disimpegno di mq. 3,70 circa

Es.Rg. 152/17

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano camera di mq.17,00 circa



Camera di mq.16,60 circa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing.L. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 15

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Camera di mq.11,60 circa



Vano W.C. di mq. 6,60 circa



Balcone di mq.3,45 circa (lato Ovest)

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 17

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9ab4fa62bb389f8e0b444b077bd8a82





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone e terrazzo di mq.19,80 circa (lato Nord)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing.I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 18

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9





Balcone di mq.8,00 circa (lato Est)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

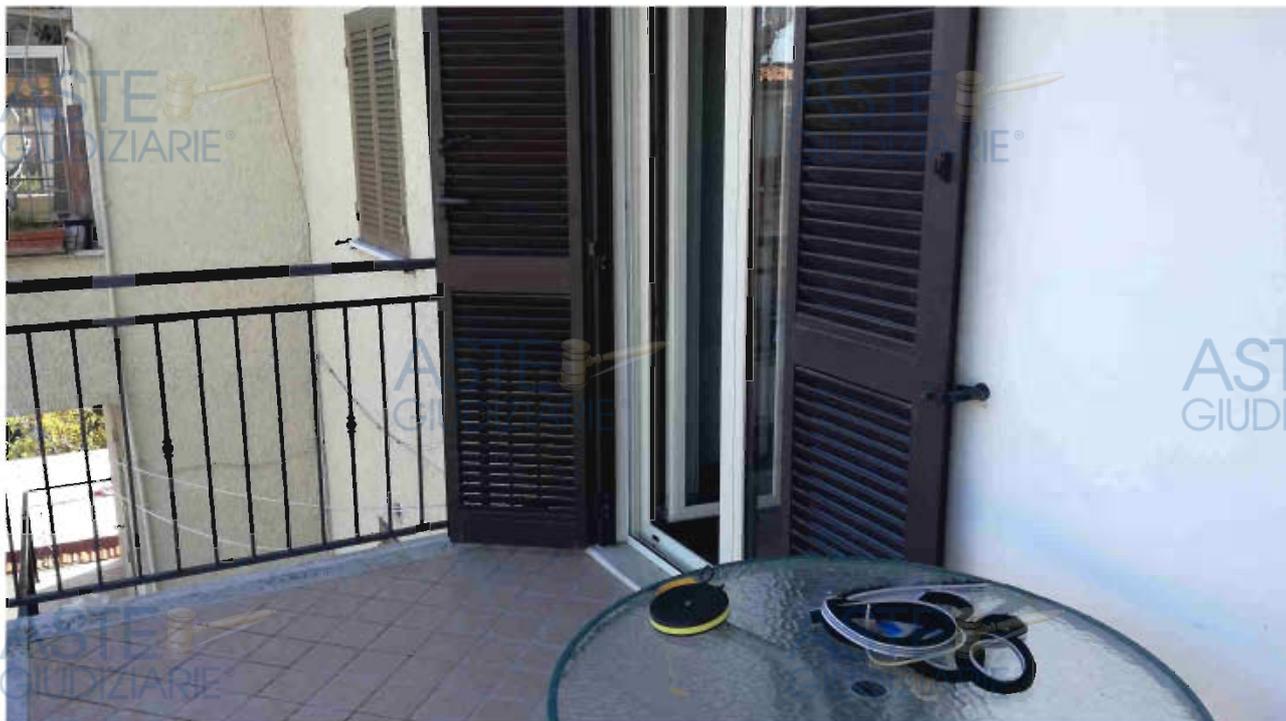
Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 19

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





L'unità immobiliare come sopradescritto risulta essere formalmente non residenziale e, pertanto, saranno decurtati i costi di ripristino sul valore commerciale.

Fermo restando la destinazione d'uso a non residenziale, l'immobile possiede buone rifiniture ed è in buono stato di manutenzione. Tuttavia, dopo la rimozione degli impianti, potrà essere effettuato il recupero del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n.13 del 16/04/2009.

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile è abitato dal sig. Maiorano Massimo e dal suo nucleo familiare.

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

L'immobile, da quanto si è potuto verificare, non possiede assolutamente alcun vicolo di carattere storico-artistico e condominiale.

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

Es.Rg. 152/17

Sul compendio immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto, da quanto si è potuto verificare, non risultano esserci formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

5) *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

l'edificio in cui insistono le unità immobiliare oggetto è stata realizzato in epoche diverse:

Licenza Edilizia n.581/47 e Permesso di Costruzione prot.47 del 16/04/1953; Concessione Edilizia 735 del 19/07/93 e voltura n°909 del 1994; Concessione Edilizia in Sanatoria n.304 del 24/06/1993 Concessione Edilizia n.247 del 27/06/2002 (documentazione Urbanistica Allegato "3").

6) *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

l'immobile risulta aver subito un cambio d'uso e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato come da progetto, mediante rimozione degli impianti; successivamente potrà essere effettuato il recupero del sottotetto ai sensi della legge 13 del 2009;

La difformità nella realizzazione dei balconi è sanabile ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, previa regolarizzazione sismica presso la Regione Lazio (ex Genio Civile).

La realizzazione dei balconi e delle difformità implicano le strutture portanti e quindi parere di competenza della Regione Lazio (ex Genio Civile) che, l'aggiudicatario dell'immobile, dovrà ottenere (DPR 380/01 artt.93-103). Sono necessari costi professionali sia tecnici che legali, stimabili sinteticamente in euro 12.000,00 (dodicimila/00).

7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni pignorati non risultano gravati da alcun livello o uso civico.

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 21

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nell'immobile non risulta essere condominio costituito e le spese minime per l'illuminazione delle parti comuni, in quanto non sono presenti impianti di ascensore, aperture automatizzate ecc..

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione, delle rifiniture, vetustà, si può adottare un valore al **mq. di €.700,00** (settecento//00). Nel seguente quadro sinottico viene determinata la superficie commerciale ed il costo finale del compendio pignorato (locale sottotetto piano secondo) con detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e costi di ripristino:

IMMOBILE N.1		coefficiente	Sup. Commerciale
Locale non residenziale / sottotetto	mq.	applicato	mq.
Piano secondo (non residenziale)	70	100%	70,00
Terrazza a Livello e balconi	23,25	30%	6,98
Tot.Superficie commerciale			76,98
Valore €/mq.			€ 700,00
Valore Immobile non residenziale			€ 53.882,50
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 5.388,25
Ripristino degli ambienti			-€ 6.000,00
Regolarizzazione Amministrativa			-€ 12.000,00
Totale Valore compendio pignorato			€ 30.494,25

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato (Immobile- N.1 dell'elenco di cui sopra ovvero identificato presso l'agenzia del Territorio al foglio 28 del comune di Guidonia Montecelio sez.

“Lef” p.lla 51 sub. 503) é di €.30.494,25 ovvero arrotondato ad € 30.500,00 (trentamilacinquecento/00) a base d’asta.

Il suddetto immobile avendo accesso da dall’appartamento sub. 502, dovrà essere esclusivamente unito ad esso in unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. IMMOBILE N. “2” - Appartamento al piano primo di Via Napoli 22, catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. “Lef.” P.lla 51 sub. 502 interno 4, categoria A/4

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 23

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

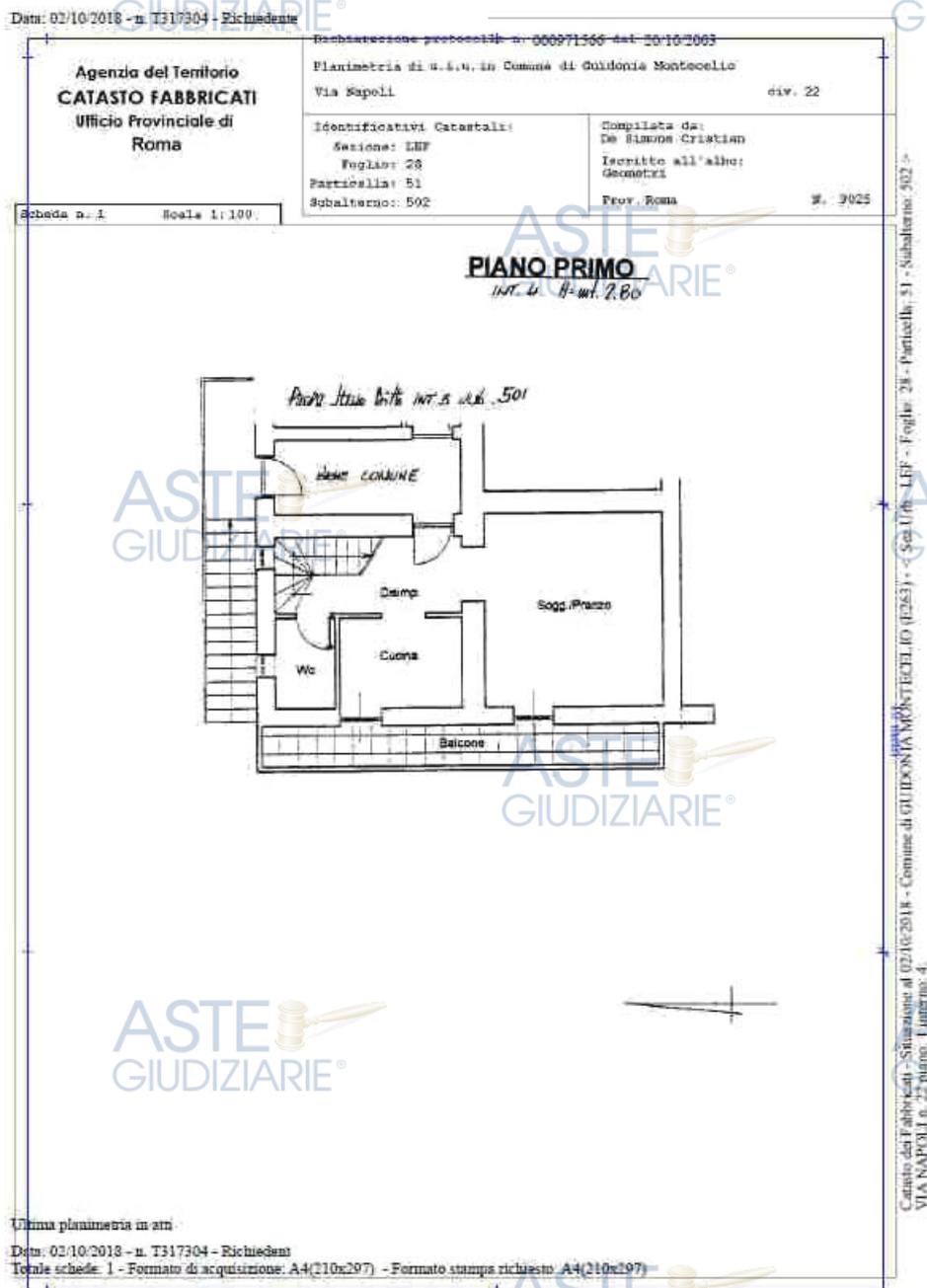
Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9eb4fa62bb389f8e0b444b077bd8a82



classe 3, consistenza Catastale 3 vani, Superficie Catastale mq.46, Reddita €.216,91 di proprietà dei Sig.ri per la quota di 250/100 ciascuno (quota pignorata ¼).

Lo stesso confina a Nord con distacco verso la p.lla 517, a Sud con la medesima p.lla 51, ad Est, parte con l'androne comune sub.506 e parte con l'appartamento sub.501, ad Ovest con distacco verso Via Napoli. All'immobile vi si accede esclusivamente mediante scala esterna che accede all'androne comune posto al piano primo.

Planimetria Catastale

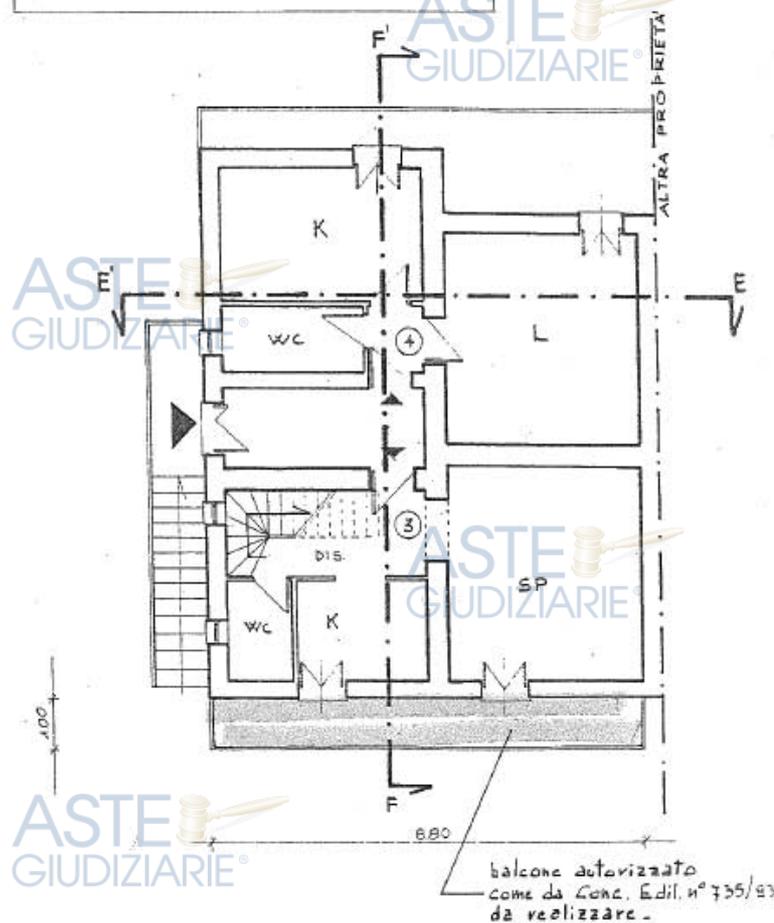


L'unità immobiliare, da quanto si è potuto constatare presso i PP.UU. del comune di Guidonia Montecelio è stata realizzata in con Licenza Edilizia n.581/47 e concessione edilizia n.304 del 24/06/1993, n.735/93 per la realizzazione del balcone (documentazione Urbanistica Allegato "3")

Stralcio di elaborato grafico allegato alla concessione edilizia

PIANO PRIMO Come da Conc. Edil. n°735/93

INTERNO	③	SUPERFICIE	MQ 2773
INTERNO	④	/	MQ 3185
SUPERFICIE BALCONÈ ESISTENTE		MQ	880
/		DI PROGETTO	MQ 1282



l'unità immobiliare presenta i seguenti ambienti:

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768090 - pec: luca.marziale@geopoc.it

ASTE GIUDIZIARIE® Pagina 25

Ingresso/soggiorno di mq.18,60 circa



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 26

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vano disimpegno mq.3,00 circa



ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 27

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9



Vano cucina mq.8,40 circa



Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 28

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARL



Vano Bagno di mq.2,30 circa



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone di mq.7,80 circa



Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 29

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9



2) *verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile è abitato dal sig. dal suo nucleo familiare.

3) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

L'immobile, da quanto si è potuto verificare, non possiede assolutamente alcun vicolo di carattere storico-artistico e condominiale.

4) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*

Sul compendio immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto, da quanto si è potuto verificare, non risultano esserci formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

5) *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

l'unità immobiliare, da come si evince dall'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.304/93 e successiva Concessione Edilizia n°247 del 27/06/2002 ha le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.

6) *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Le difformità sono sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01 art.6 bis comma 5.

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 30

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non risultano gravati da alcun livello o uso civico.

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nell'immobile non risulta essere condominio costituito e le spese minime per l'illuminazione delle parti comuni, in quanto non sono presenti impianti di ascensore, aperture automatizzate ecc..

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione, delle rifiniture, vetustà, si può adottare un valore al mq. di **€ 1.300,00** (mille e trecento//00). Nel seguente quadro sinottico viene determinata la superficie commerciale ed il costo finale del compendio pignorato (appartamento al piano primo) con detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché i costi di regolarizzazione urbanistica/catastale:

IMMOBILE N.2 - quota pignorata 1/4		coefficiente	Sup. Commerciale
Appartamento fg.28 p.IIa 51 sub.502	mq.	applicato	mq.
Piano Primo	41	100%	41,00
Terrazza a Livello e balconi	7,8	30%	2,34
Superficie commerciale			43,34
Valore €/mq.			€ 1.300,00

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 31

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore Immobile residenziale		€	56.342,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi	-10%	-€	5.634,20
Reg. Urbanistica e catastale		-€	2.300,00
Totale Valore Immobile		€	48.407,80

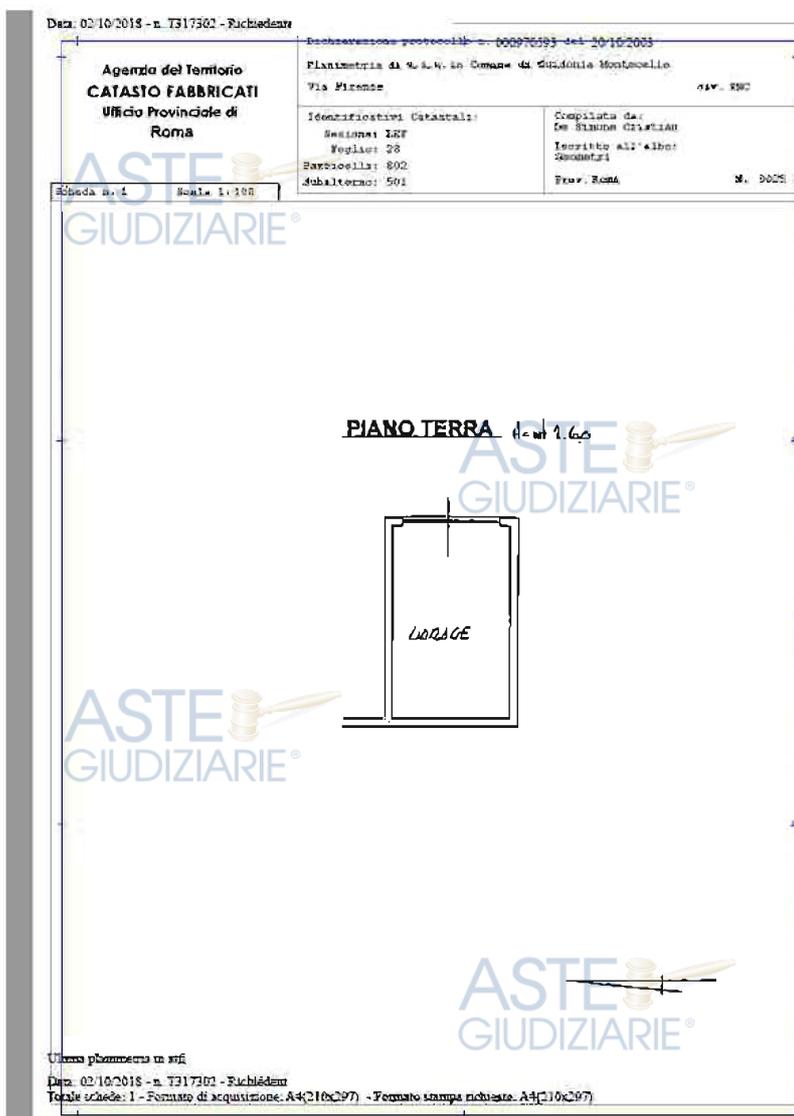
Per quanto sopra esposto il

valore attualmente commerciale del bene Pignorato (Immobile- N.2 dell'elenco di cui sopra ovvero identificato presso l'agenzia del Territorio al foglio 28 del comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef" p.lla 51 sub. 502) é di €.39.003,70 ovvero arrotondato **€.39.000,00** (trentanovemila//00)

IMMOBILE N. "3" - Locale Box auto al piano terra di Via Firenze snc catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef." P.lla 802 sub. 501, categoria C/6 classe 7, consistenza Catastale mq. 15, Superficie Catastale mq.19, Reddita €.58,10 di proprietà dei Sig.ri

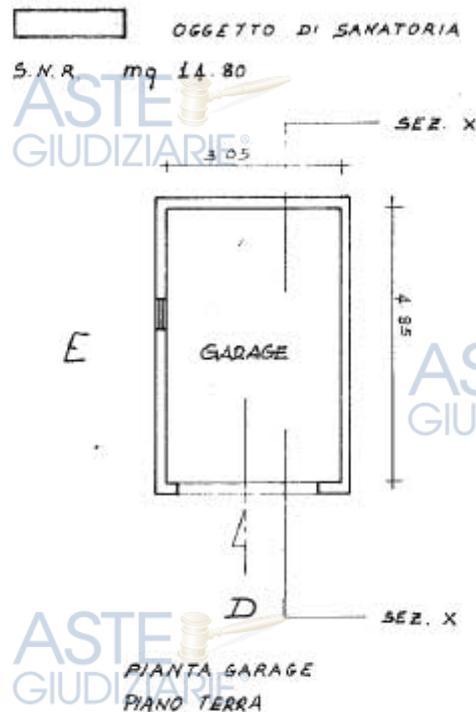
per la quota di 250/100 ciascuno (quota pignorata ¼). Lo stesso confina a Nord con la p.lla 52, a Sud/ Est / Ovest con la p.lla 51 sub. 504.

Planimetria catastale



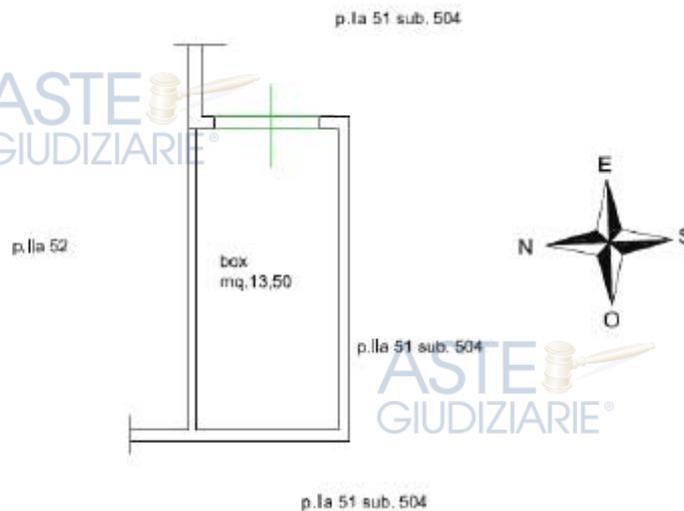
L'unità immobiliare, da quanto si è potuto constatare presso i PP.UU. del comune di Guidonia Montecelio è stata realizzata e stata realizzata precedentemente al 1967 e comunque regolarizzata in forza di concessione edilizia in sanatoria n.304 del 24/06/1993 ex Legge 47/85

Stralcio di elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n° 304/93



Planimetria dello stato di fatto

PIANO TERRA p.la 802 SUB.501
Locale Box auto
H = 2.00 MT



Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768096 - pec: luca.marziale@geopac.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 33

l'unità immobiliare consiste in unico ambiente di mq. 13.50 circa, con accesso carrabile da via Firenze snc



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) *verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo*

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 34

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile è utilizzato dal sig.

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

L'immobile, da quanto si è potuto verificare, non possiede assolutamente alcun vicolo di carattere storico-artistico e condominiale.

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

Sul compendio immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto, da quanto si è potuto verificare, non risultano esserci formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale ad eccezione di una servitù di fatto su fondo servente sub. 504.

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

l'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di concessione e successivamente sanata in forza di concessione edilizia in sanatoria n.304/93

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Si sono riscontrate difformità nella chiusura di vano finestra su lato Sud.

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non risultano gravati da alcun livello o uso civico.

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nell'immobile non risulta essere condominio costituito e le spese minime per l'illuminazione delle parti comuni, in quanto non sono presenti impianti di ascensore, aperture automatizzate ecc..

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

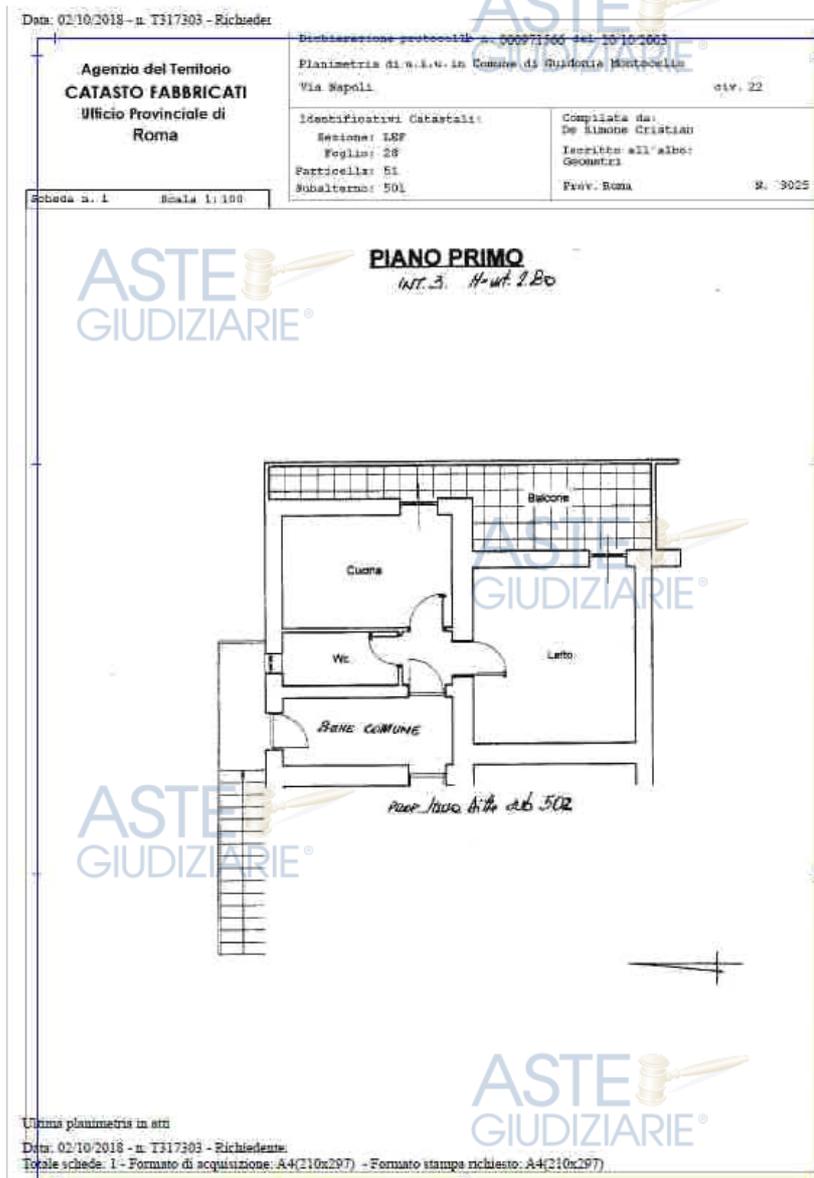
Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione, delle rifiniture, vetustà, si può adottare un valore al mq. di €.**500,00** (cinquecento//00). Nel seguente quadro sinottico viene determinata la superficie commerciale ed il costo finale del compendio pignorato (box auto al piano terra) con detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e costi di ripristino:

IMMOBILE N.3 - quota pignorata 1/4		coefficiente	Sup. Commerciale
Box auto - FG.28 p.Ila 801 sub.501	mq.	applicato	mq.
Piano Terra	15	100%	15,00
Superficie commerciale			15,00
Valore €/mq.			€ 500,00
Valore Immobile non residenziale			€ 7.500,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 750,00
Regolarizzazione Amministrativa			-€ 2.000,00
Totale Valore Immobile			€ 4.750,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato (Immobile- N.2 dell'elenco di cui sopra ovvero identificato presso l'agenzia del Territorio al foglio 28 del comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef" p.lla 801 sub. 501, cat. C/6, classe 7 consistenza mq.15 rendita 58.10) é di €.4.750,00 (quattromilasettecentocinquanta//00)

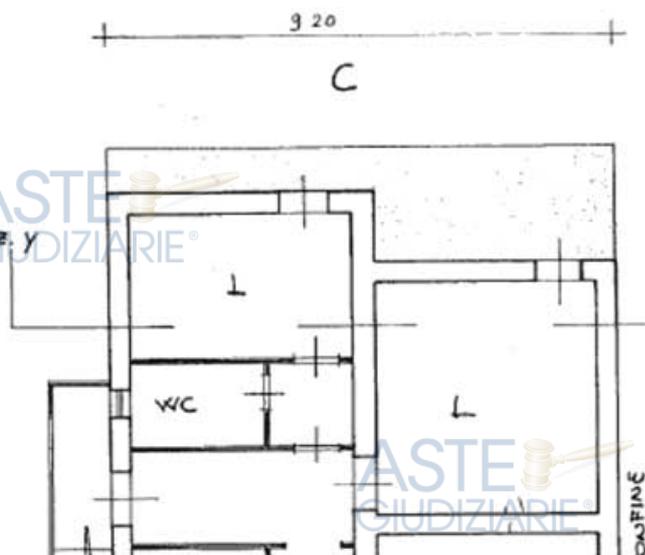
IMMOBILE N. "4" - Appartamento al piano Primo di Via Napoli n.22 catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef." P.lla 51 sub. 501, interno 3 categoria A/4 classe 3, vani 3, Superficie Catastale mq. 58, Reddita €.216,91 di proprietà dei Sig.ri per la quota di 250/1000 ciascuno (quota pignorata ¼). Lo stesso confina a Nord con la p.lla 52, a Sud/ Est / Ovet con la p.lla 51 sub. 504.

Planimetria catastale



L'unità immobiliare, da quanto si è potuto constatare presso i PP.UU. del comune di Guidonia Montecelio è stata realizzata e comunque regolarizzata in forza di concessione edilizia n°735/93

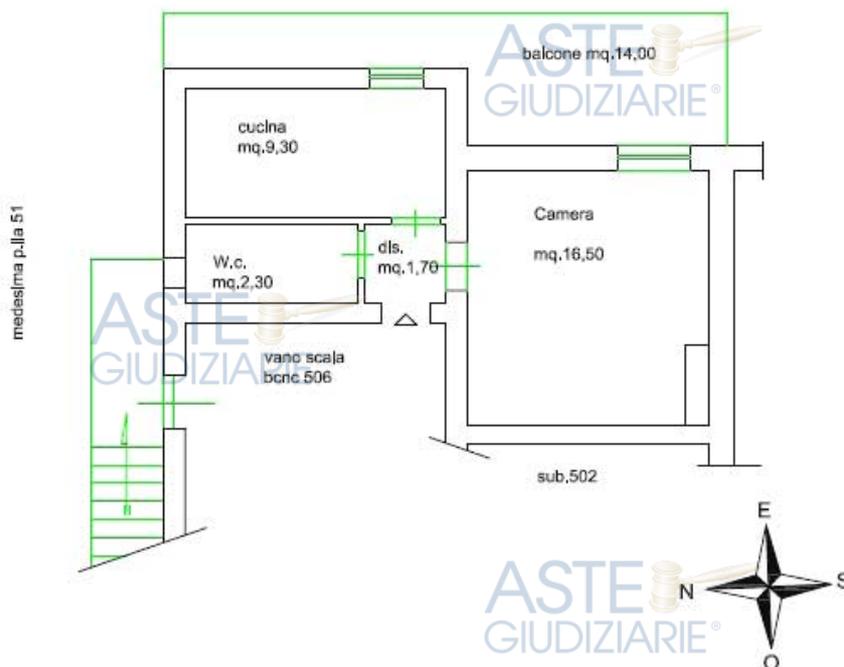
Stralcio di elaborato grafico allegato alla concessione edilizia



Planimetria dello stato di fatto

PIANO PRIMO SUB.501
ABITAZIONE INTERNO 3
H = 2.80 MT

medesima p.lia 51/ distacco su via Firenze



l'unità immobiliare ad uso residenziale è composto dai seguenti ambienti:

Es.Rg. 152/17

Ing. L. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE® Pagina 38

-vano ingresso/ disimpegno di mq.1,70 circa;

-vano w.c. di mq. 2,30 circa;

- camera di 16,50 circa

ASTE
GIUDIZIARIE®

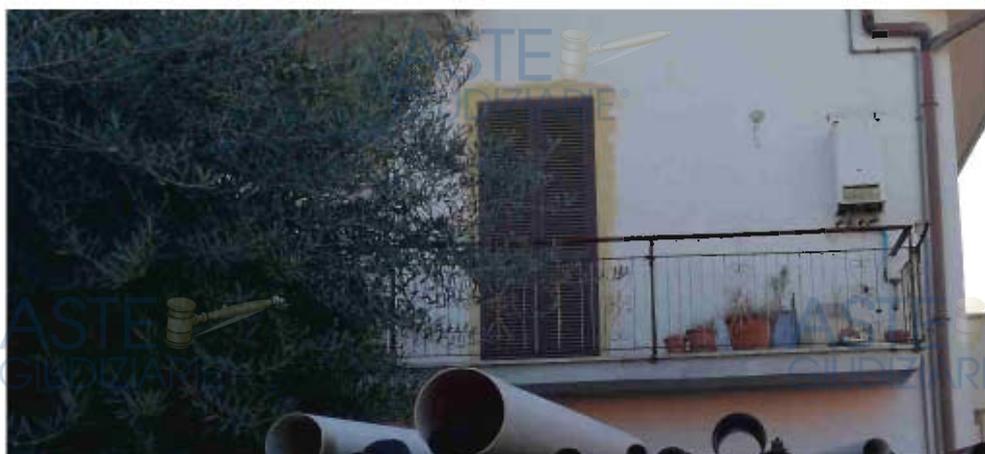


- vano cucina di mq. 9,30 circa





Balcone di mq. 14,00 circa



2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile è stato aperto dal sig. L'immobile risulta utilizzato come magazzino da altro comproprietario.

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 40

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile, da quanto si è potuto verificare, non possiede assolutamente alcun vicolo di carattere storico-artistico e condominiale.

4) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*

Sul compendio immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto, da quanto si è potuto verificare, non risultano esserci formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

5) *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

l'unità immobiliare è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia n.581/47, concessione edilizia n°735/95.

Si è riscontrato una difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura di vano porta su muratura portante.

6) *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

La difformità nella realizzazione dei balconi è sanabile ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01

La realizzazione del vano porta sulla muratura e delle difformità implicano le strutture portanti e quindi parere di competenza della Regione Lazio (ex Genio Civile) che, l'aggiudicatario dell'immobile, dovrà ottenere (DPR 380/01 artt.93-103). Sono necessari costi professionali sia tecnici che legali, stimabili sinteticamente in euro 10.000,00 (diecimila/00).

7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni pignorati non risultano gravati da alcun livello o uso civico.

Es.Rg. 152/17

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nell'immobile non risulta essere condominio costituito e le spese minime per l'illuminazione delle parti comuni, in quanto non sono presenti impianti di ascensore, aperture automatizzate ecc..

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione, delle rifiniture, vetustà, si può adottare un valore al mq. di €1.200,00 (milleduecento//00). Nel seguente quadro sinottico viene determinata la superficie commerciale ed il costo finale del compendio pignorato (box auto al piano terra) con detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e costi di regolarizzazione:

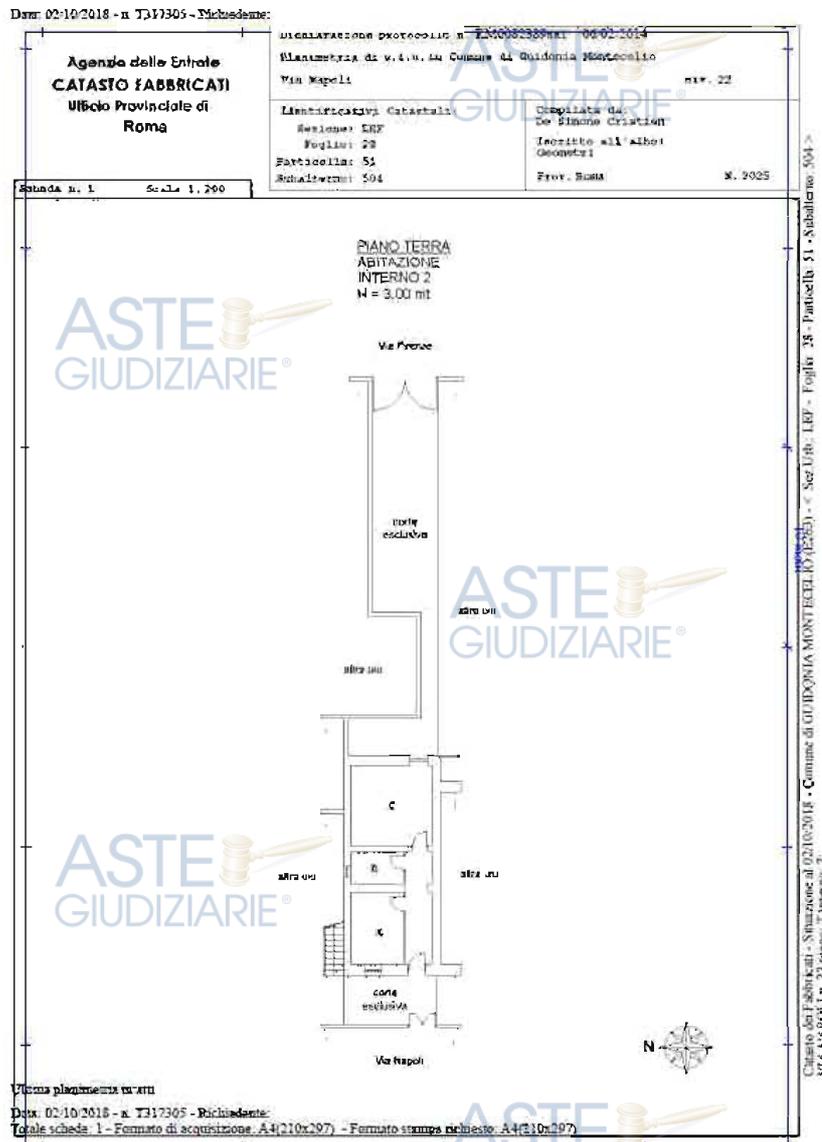
IMMOBILE N.4 - quota pignorata 1/4		coefficiente	Sup. Commerciale
Appartamento - p.lla51 sub.501	mq.	applicato	mq.
Piano Primo	42	100%	42,00
balcone	14	30%	4,20
Superficie commerciale			46,20
Valore €/mq.			€ 1.200,00
Valore Immobile residenziale			€ 55.440,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 5.544,00
Reg. Urbanistica e catastale / strutturale			-€ 10.000,00
Totale Valore Immobile			€ 39.896,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato (Immobile- N.4 dell'elenco di cui sopra ovvero identificato presso l'agenzia del Territorio al foglio 28 del comune di Guidonia Montecelio sez.

“Lef” p.lla 51 sub. 501, cat. A/4, classe 3 consistenza vani 3, rendita €.216,91- Via Napoli n.22 piano 1°, interno 3) è di €.39.896,00 ovvero arrotondato €.39.900,00 (trentanovemila//00) a base d’asta.

IMMOBILE N. “5” - Appartamento al piano Terra di Via Napoli n.22 catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. “Lef.” p.lla 51-802 sub.504, interno 2 categoria A/4 classe 3, vani 3, Superficie Catastale mq. 55, Rendita €.216,91 di proprietà dei Sig.ri per la quota di 250/1000 ciascuno (quota pignorata ¼). Lo stesso confina a Sud con il sub. 505, a Nord con il sub. 506 e sub. 10 della medesima proprietà, ad Ovest con Via Napoli e ad Est con Via Firenze

Planimetria Catastale



L’unità immobiliare, da quanto si è potuto constatare presso i PP.UU. del comune di Guidonia Montecelio è stata realizzata è stata realizzata con Licenza Edilizia n°581/47 e Concessione Edilizia n.735/1993

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@geopec.it

Pagina 43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9eb4f62bb389f6e0b444b077bd8e82

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

(POST OPERAM)

TERNO ①	SUPERFICIE	MQ. 35,50
TERNO ②		MQ. 35,40

ASTE GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing. J. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Treviso
cell. 3477760098 - pec: luca.marziale@geope.it

ASTE GIUDIZIARIE® Pagina 44

l'unità immobiliare ad uso residenziale è composto dai seguenti ambienti:

- cucina soggiorno di mq.16,40 circa



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing.I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 46

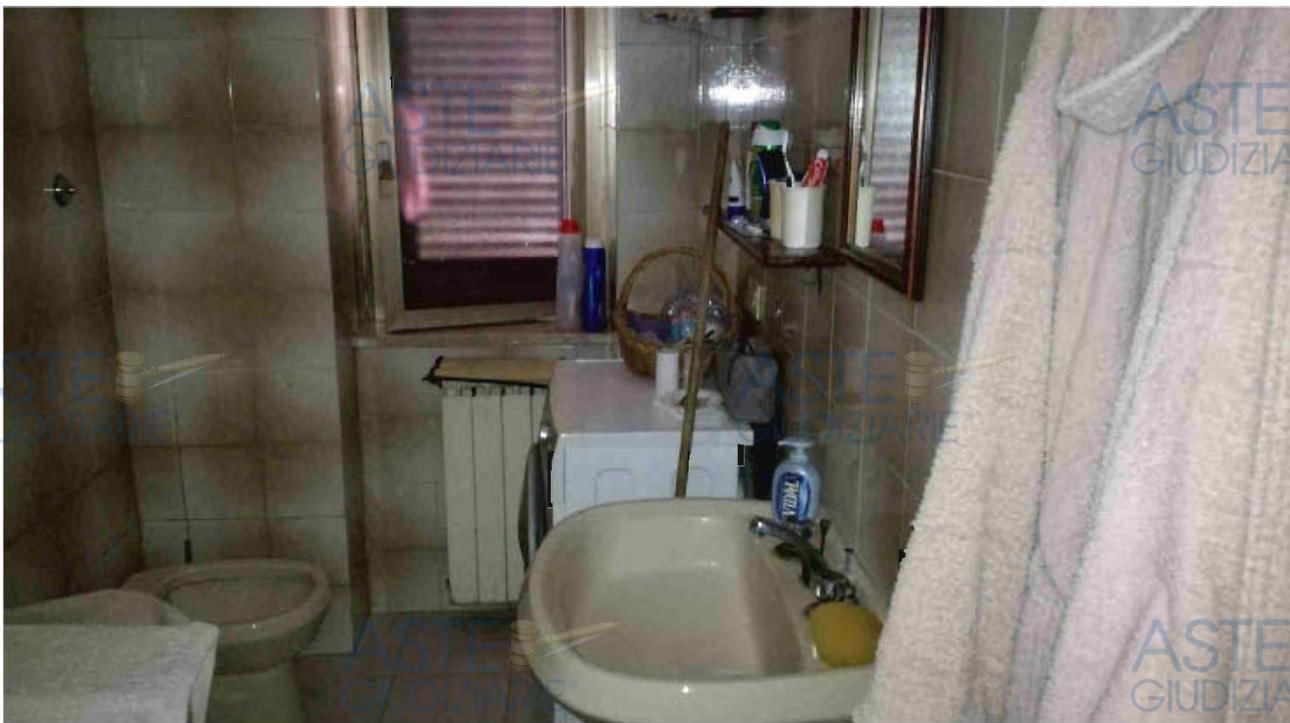
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9





-vano w.c. di mq. 4,15 circa



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE® Pagina 47

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9



- camera di 16,00 circa



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 48

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

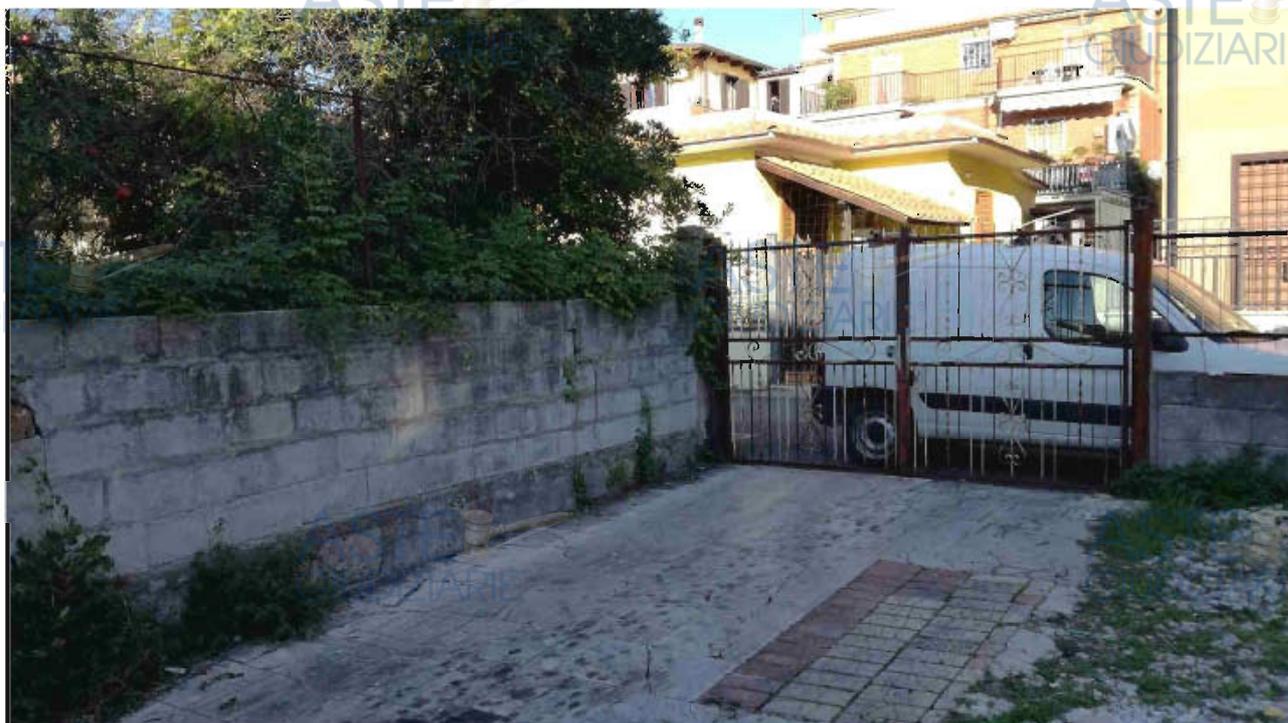
Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9



- corte esterna di mq. 11,20 circa lato Via Napoli



- Corte esterna di mq. 54,00 circa, lato Via Firenze



Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it



Pagina 49

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9





2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile è stato aperto dal sig. L'immobile residenziale risulta utilizzato da altro comproprietario.

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

L'immobile, da quanto si è potuto verificare, non possiede assolutamente alcun vicolo di carattere storico-artistico e condominiale.

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

Sul compendio immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto, da quanto si è potuto verificare, non risultano esserci formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 50

L'unità immobiliare, da quanto si è potuto constatare presso i PP.UU. del comune di Guidonia Montecelio è stata realizzata con Licenza Edilizia n°581/47 e Concessione Edilizia n.735/1993.

Si sono riscontrate difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni ovvero la demolizione di tamponatura interna nel vano soggiorno.

6) *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

La difformità urbanistica è sanabile ai sensi dell'art.6 bis comma 5 del DPR n.380/01.

7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni pignorati non risultano gravati da alcun livello o uso civico.

8) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Nell'immobile non risulta essere condominio costituito e le spese minime per l'illuminazione delle parti comuni, in quanto non sono presenti impianti di ascensore, aperture automatizzate ecc..

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 51

del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione, delle rifiniture, vetustà, si può adottare un valore al mq. di €1.100,00 (mille e cento//00). Nel seguente quadro sinottico viene determinata la superficie commerciale ed il costo finale del compendio pignorato (box auto al piano terra) con detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e costi di ripristino:

IMMOBILE N.5 - quota pignorata 1/4		coefficiente	Sup. Commerciale
FG. 28 p.IIa51-802 sub.504	mq.	applicato	mq.
APPARTAMENTO Piano Terra	44	100%	44,00
corte	11,2	30%	3,36
corte mq.25 di 51	25	30%	7,50
restane porzione di corte	26	10%	2,60
Superficie commerciale			57,46
Valore €/mq.			€ 1.100,00
Valore Immobile residenziale			€ 63.206,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 6.320,60
Regolarizzazione Urbanistica e Catastale		a corpo	-€ 2.300,00
Totale Valore Immobile			€ 54.585,40

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato (Immobile- N.5 dell'elenco di cui sopra ovvero identificato presso l'agenzia del Territorio al foglio 28 del comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef" p.IIa 51-802 sub. 504, cat. A/4, classe 3 consistenza vani 3, Superficie Catastale mq. 55, rendita €216,91- Via Napoli n.22 piano Terra, interno 2) é di €54.585,40 (cinquantaquattromilacinquecentottantacinque//40) a base d'asta.

IMMOBILE N. "6" - Appartamento al piano Terra di Via Napoli n.22 catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef." p.IIa 51-802 sub.505, interno 1 categoria A/4

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Pagina 52

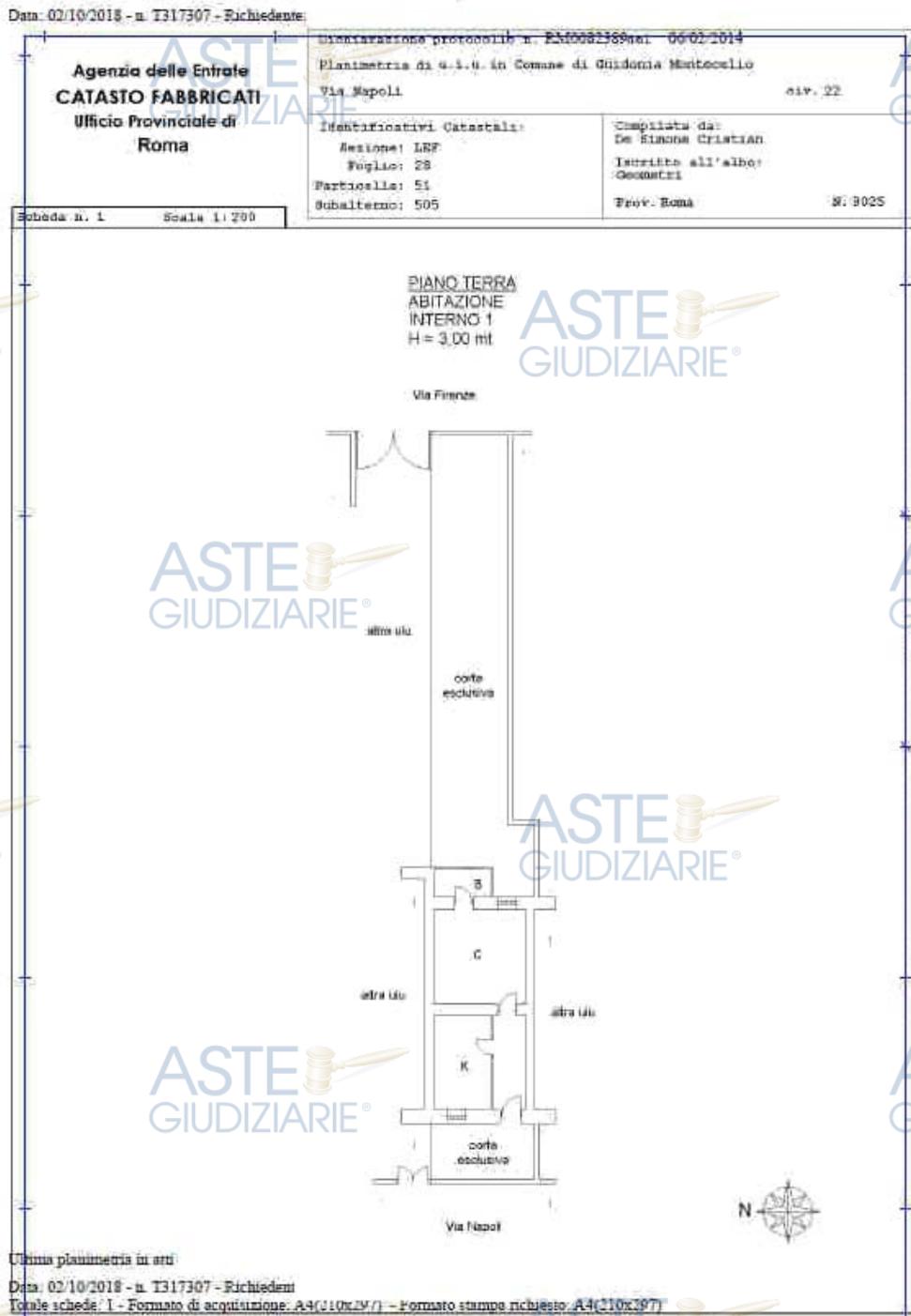
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9eb4fa62bb389f8e0b444b077bd8a82

classe 3, vani 3, Superficie Catastale mq. 55, Reddita €.216,91 di proprietà dei Sig.ri]

per la quota di 250/1000 ciascuno (quota pignorata 1/4). Lo stesso confina a Sud con il sub. 505, a Nord con il sub. 506 e sub. 10 della medesima proprietà, ad Ovest con Via Napoli e ad Est con Via Firenze

Planimetria Catastale



L'unità immobiliare, da quanto si è potuto constatare presso i PP.UU. del comune di Guidonia Montecelio è stata realizzata è stata realizzata con Licenza Edilizia n°581/47 e Concessione Edilizia n.735/1993

Es.Rg. 152/17

Dott. Luca Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@gsapec.it

ASTE GIUDIZIARIE® Pagina 53

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

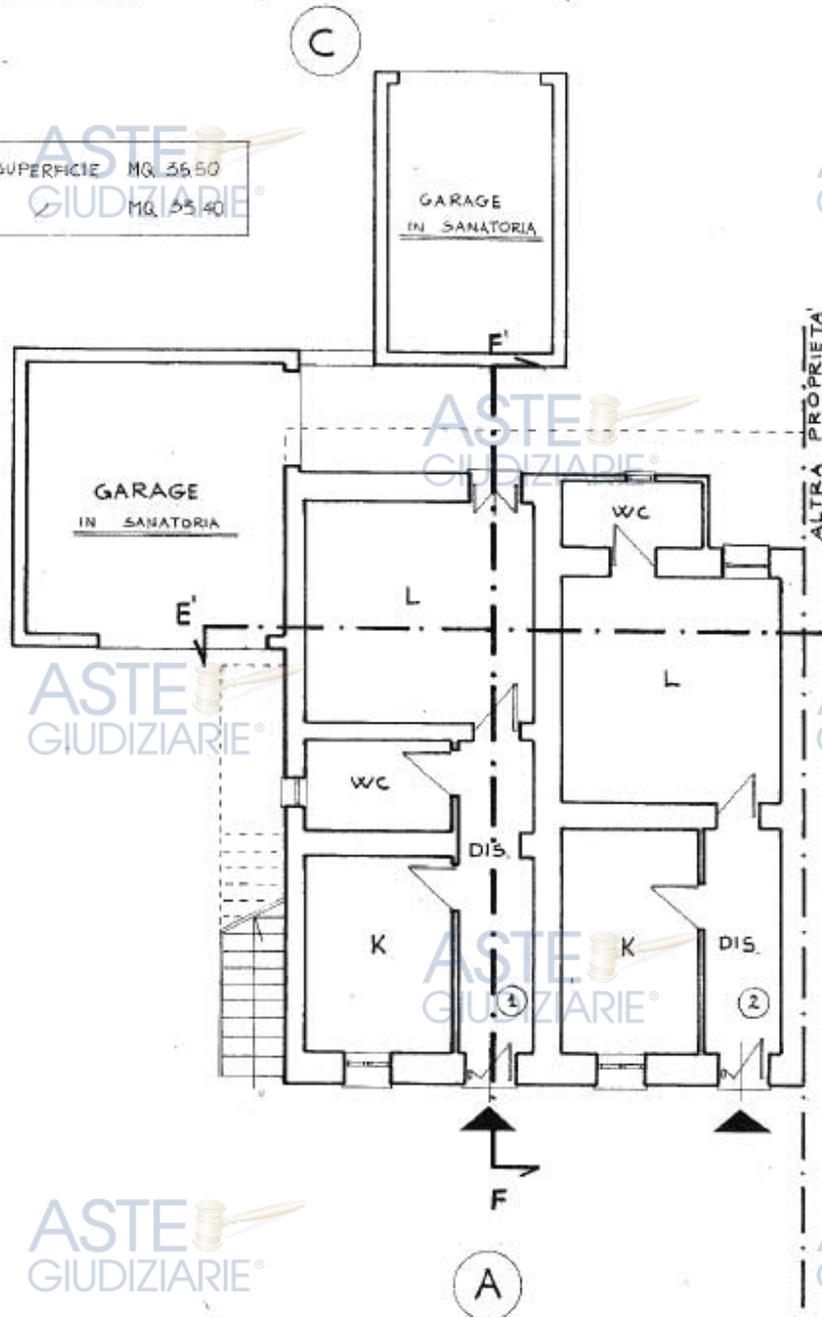
Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9ab416e2bb389f8e0b444b077d18a82

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA (POST OPERAM)

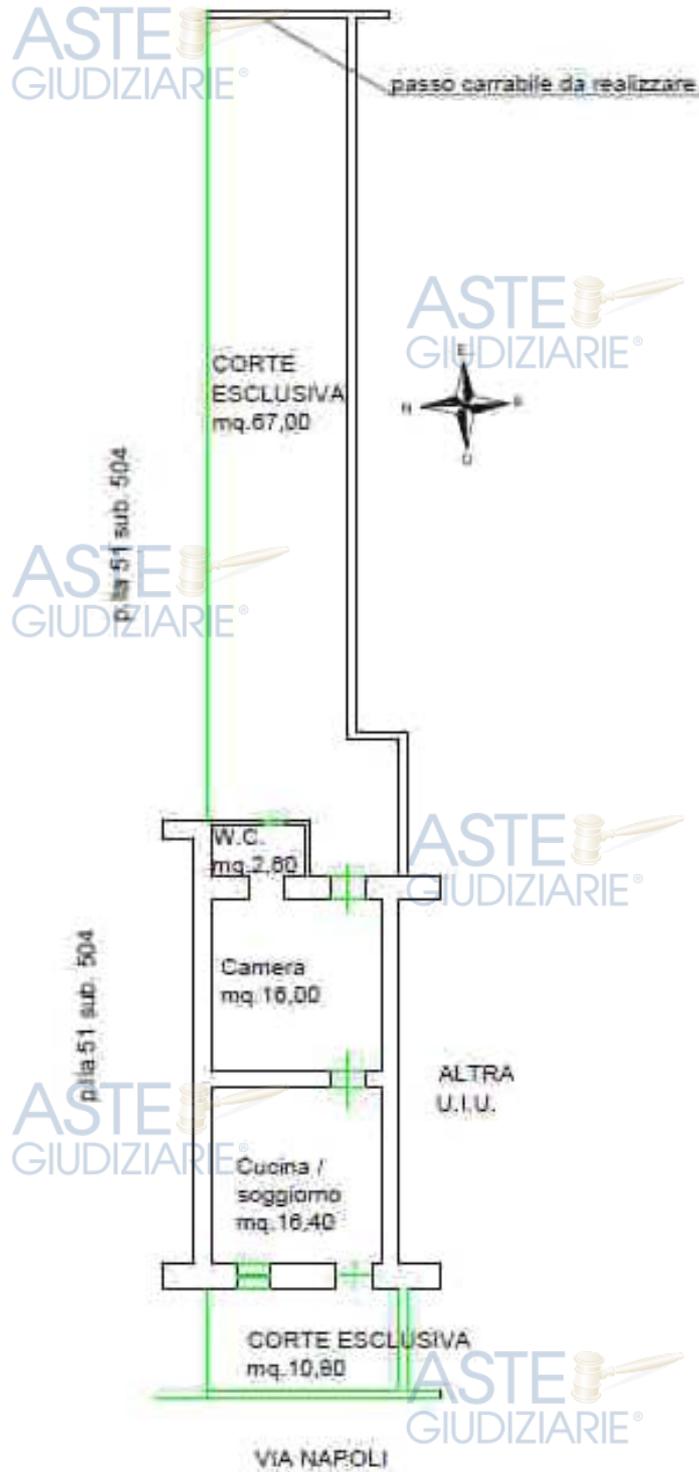
INTERNO ①	SUPERFICIE	MQ. 35,50
INTERNO ②		MQ. 35,40



Planimetria dello stato di fatto

PIANO TERRA SUB.505
ABITAZIONE INTERNO 1
(stato rustico)

VIA FIRENZE



l'unità immobiliare ad uso residenziale risulta allo stato rustico ovvero è priva di rifiniture ed impianti e sono

presenti i seguenti ambienti:

- cucina soggiorno di mq.16,40 circa;
- camera di 16,00 circa;
- vano w.c. di mq. 2,60 circa;
- corte esterna di mq. 10,80 circa lato Via Napoli



- Corte esterna di mq. 67,00 circa, lato Via Firenze



2) *verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile è stato aperto dal sig. L'immobile residenziale risulta allo stato rustico ovvero privo di impianti e rifiniture.

Nella stima verrà computato il costo per la realizzazione del passo carrabile su via Firenze.

3) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

L'immobile, da quanto si è potuto verificare, non possiede assolutamente alcun vicolo di carattere storico-artistico e condominiale.

4) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*

Sul compendio immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto, da quanto si è potuto verificare, non risultano esserci formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

5) *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

L'unità immobiliare, da quanto si è potuto constatare presso i PP.UU. del comune di Guidonia Montecelio è stata realizzata con Licenza Edilizia n°581/47 e Concessione Edilizia n.735/1993.

6) *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'unità immobiliare risulta essere in corso di costruzione e, non si sono riscontrate difformità urbanistiche.

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non risultano gravati da alcun livello o uso civico.

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nell'immobile non risulta essere condominio costituito e le spese minime per l'illuminazione delle parti comuni, in quanto non sono presenti impianti di ascensore, aperture automatizzate ecc..

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle condizioni di conservazione, delle rifiniture, vetustà, si può adottare un valore al **mq. di €1.100,00** (mille e cento//00). Nel seguente quadro sinottico viene determinata la superficie commerciale ed il costo finale del compendio pignorato (box auto al piano terra) con detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e costi di ripristino:

IMMOBILE N.6 - quota pignorata 1/4		coefficiente	Sup. Commerciale
Appartamento - p.lla51-802 sub.505	mq.	applicato	mq.
Piano Terra	44	100%	44,00
corte	10,8	30%	3,24
corte mq.25 di 67	25	30%	7,50
restane porzione di corte	42	10%	4,20
Superficie commerciale			58,94
Valore €/mq.			€ 550,00
Valore Immobile residenziale			€ 32.417,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 3.241,70

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 58

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9eb4fa62bb389f8e0b444b077bd8a82

Regolarizzazione Urbanistica e catastale			-€	2.300,00
Totale Valore Immobile			€	26.875,30

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato (Immobile- N.6 dell'elenco di cui sopra ovvero identificato presso l'agenzia del Territorio al foglio 28 del comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef" p.lla 51-802 sub. 505, cat. A/4, classe 3 consistenza vani 3, Superficie Catastale mq. 55, rendita €216,91- Via Napoli n.22 piano Terra, interno 2) é di €26.875,30 ovvero arrotondato €26.900,00 (ventiseimilanovecento//00) a base d'asta.



IMMOBILE N. "7" - Locale Box auto al piano terra di Via Firenze snc catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef." P.lla 51 sub.10, categoria C/6 classe 7, consistenza Catastale mq. 15, Superficie Catastale mq.19, Reddita €58,10 di proprietà dei Sig.ri

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it



Pagina 59

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9eb4fa62bb389f8e0b444b077bd8a82

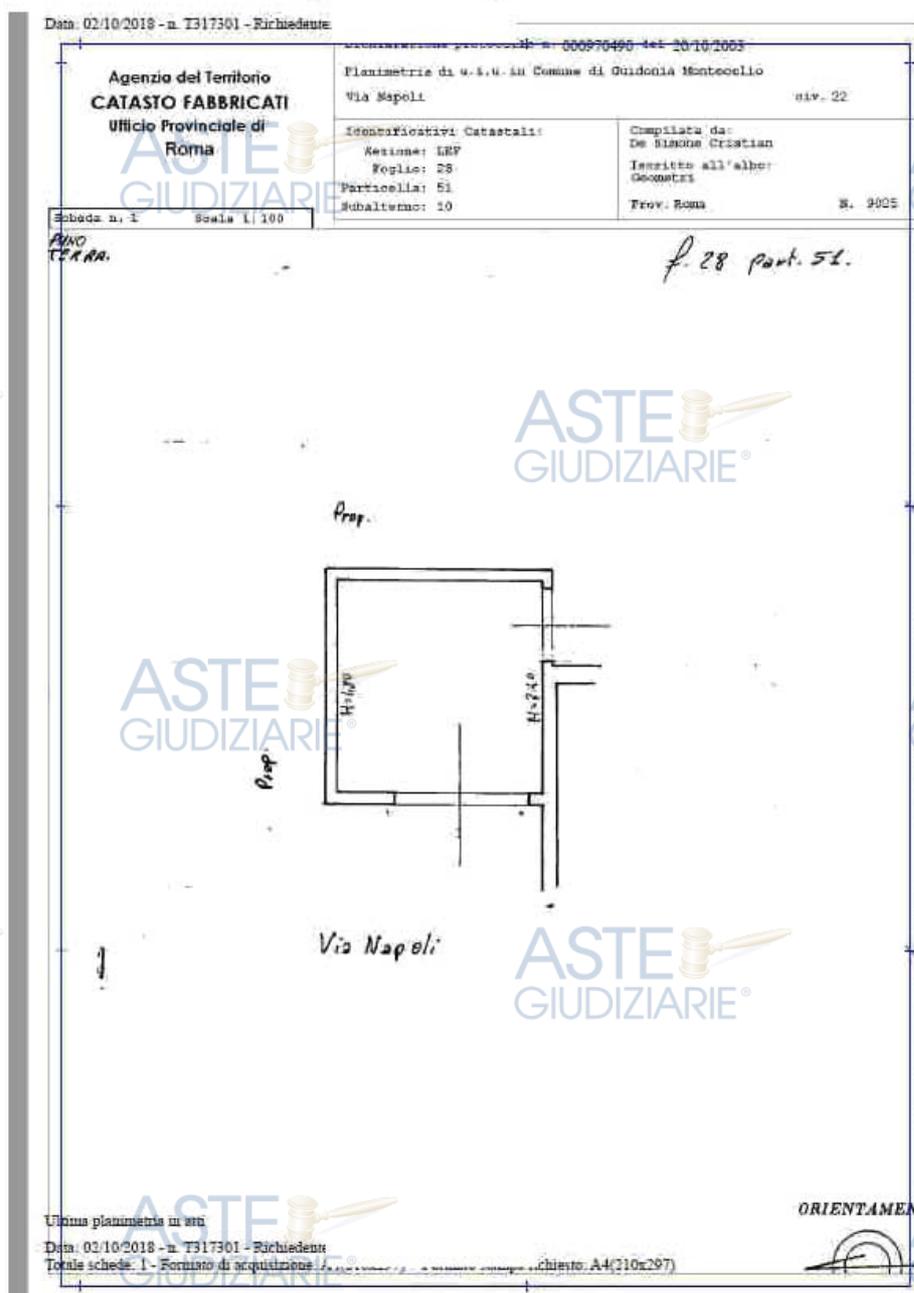


per la quota di 250/100 ciascuno (quota pignorata ¼). Lo stesso confina a Nord

con la p.lla 52, a Sud/ Est / Ovest con la p.lla 51 sub. 504.

PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 28 "Lef" p.lla 51 sub.10



L'unità immobiliare, da quanto si è potuto constatare presso i PP.UU. del comune di Guidonia Montecelio è stata realizzata e stata realizzata precedentemente e comunque regolarizzata in forza di concessione edilizia in sanatoria n.304 del 24/06/1993 ex Legge 47/85

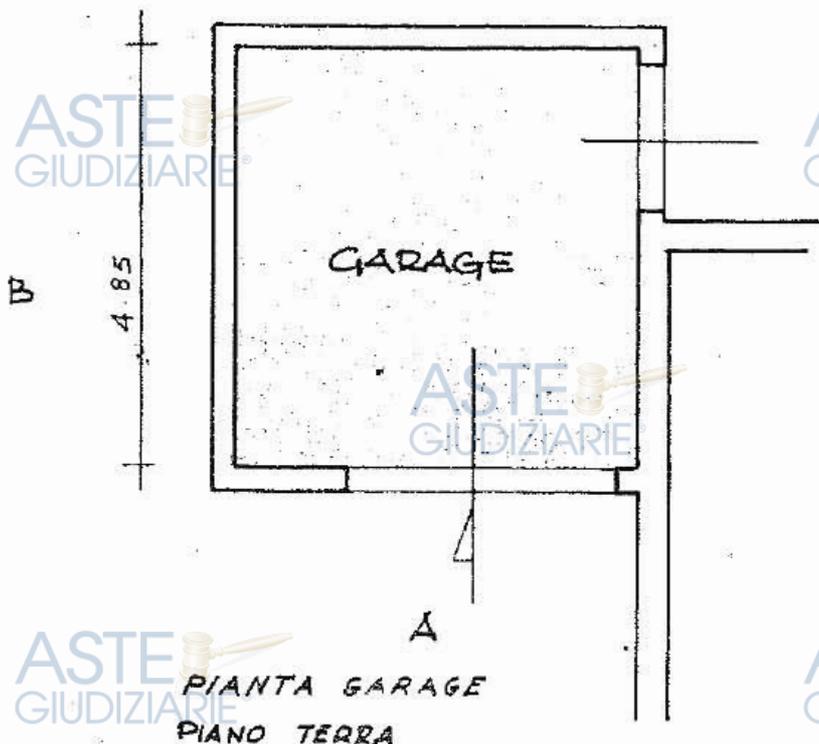
Stralcio di elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n° 304/93

Es.Rg. 152/17

Ing. L. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec: luca.marziale@geopec.it

Pagina 60

4.60



L'unità immobiliare consiste in unico ambiente di mq. 22,30 circa, con accesso carrabile da via Napoli



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 62

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARZIALE LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9





2) *verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile è utilizzato dal sig.

3) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

L'immobile, da quanto si è potuto verificare, non possiede assolutamente alcun vicolo di carattere storico-artistico e condominiale.

4) *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*

Sul compendio immobiliare di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto, da quanto si è potuto verificare, non risultano esserci formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

5) *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

Es.Rg. 152/17

Ing. I. Marziale Luca - C.T.U. del Tribunale Ordinario di Tivoli
cell. 3477768098 - pec.: luca.marziale@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE®
Pagina 63

l'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di concessione e successivamente sanata in forza di concessione edilizia in sanatoria n.304/93

6) *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Si sono riscontrate difformità nella chiusura di vano finestra su lato Sud.

7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni pignorati non risultano gravati da alcun livello o uso civico.

8) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Nell'immobile non risulta essere condominio costituito e le spese minime per l'illuminazione delle parti comuni, in quanto non sono presenti impianti di ascensore, aperture automatizzate ecc..

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Nel criterio di stima si è ritenuto opportuno di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale. Pertanto in analogia ai prezzi di mercato per immobili simili per tipologia e dimensioni oggetto di compravendita in epoca recente ricadenti nella stessa zona e tenuto conto delle scarse condizioni di conservazione, delle rifiniture, vetustà, si può adottare un valore al mq. di **€.300,00** (trecento//00). Nel seguente quadro sinottico viene determinata la superficie commerciale ed il costo finale del compendio pignorato (box auto al piano terra) con detrazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi:

IMMOBILE N.7 - quota pignorata 1/4		coefficiente	Sup. Commerciale
Box auto - FG.28 p.lla 51 sub.10	mq.	applicato	mq.
Piano Terra	15	100%	23,00
Superficie commerciale			23,00
Valore €/mq.			€ 300,00
Valore Immobile non residenziale			€ 6.900,00
Abbattimento prezzo per assenza garanzia vizi		-10%	-€ 690,00
Totale Valore Immobile			€ 6.210,00

Per quanto sopra esposto il valore attualmente commerciale del bene Pignorato (Immobile- N.7 dell'elenco di cui sopra ovvero identificato presso l'agenzia del Territorio al foglio 28 del comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef" p.la 51 sub.10, cat. C/6, classe 6 consistenza mq.22 Superficie catastale mq.27,72 Rendita €72,72) è di €6.210,00 (seimiladuecentodieci//00) a base d'asta.

FORMAZIONE DI LOTTI STAGGITI

LOTTO "A" – VALORE A BASE D'ASTA € 78.902,00 (settantottomilanovecentodue/00):

IMMOBILE N.1- PIENA PROPRIETA' DEL LOCALE AL PIANO 2° (valore €30.494,25)

(sottotetto/non residenziale) di Via Napoli 22, catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef." P.lla 51 sub. 503, categoria C/2 classe 1, consistenza Catastale mq.72, Superficie Catastale mq.85. Reddita €182,21 di piena proprietà del Sig. Lo stesso confina a Nord con distacco verso la p.lla 517, a Sud con il sub. 9 della medesima p.lla 51, ad Est con distacco verso Via Firenze, ad Ovest con distacco verso Via Napoli. All'immobile vi si accede esclusivamente mediante scala interna dall'appartamento sub.502 (proprietà dei fratelli successivo immobile N.2 del medesimo Lotto A).

IMMOBILE N. "2" – PIENA PROPRIETA' DI 1/4 DELL'APPARTAMENTO (valore €48.407,80)

al piano primo di Via Napoli 22, catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef" P.lla 51 sub. 502 interno 4, categoria A/4 classe 3, consistenza Catastale 3 vani, Superficie Catastale mq.46, Reddita €216,91 di proprietà dei Sig.ri per la quota di 250/100 ciascuno (quota pignorata 1/4). Lo stesso confina a Nord con distacco verso la p.lla 517, a Sud con la medesima p.lla 51, ad Est, parte con l'androne comune sub.506 e parte con l'appartamento sub.501, ad Ovest con distacco verso Via Napoli. All'immobile vi si accede esclusivamente mediante scala esterna che accede all'androne comune posto al piano primo.

LOTTO "B" – VALORE A BASE D'ASTA

€ 59.335,00 (cinquantanovemilatrecentotrentacinque/00):

IMMOBILE N. "3" - PIENA PROPRIETA' DI 1/4 LOCALE BOX AUTO (valore €4.750,00) al

piano Terra di Via Firenze snc catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef" P.lla 802 sub. 501, categoria C/6 classe 7, consistenza Catastale mq. 15, Superficie Catastale mq.19, Reddita €58,10 di proprietà dei Sig.ri per la quota di 250/100 ciascuno (quota pignorata 1/4). Lo stesso confina a Nord con la p.lla 52, a Sud/ Est / Ovest con la p.lla 51 sub. 504.

IMMOBILE N. "5" - PIENA PROPRIETA' DI 1/4 DELL'Appartamento (valore

€.54.585,00) al piano Terra di Via Napoli n.22 catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef." p.lla 51-802 sub.504, interno 2 categoria A/4 classe 3, vani 3, Superficie Catastale mq. 55, Reddita €.216,91 di proprietà dei Sig.ri]

per la quota di 250/1000 ciascuno (quota pignorata 1/4). Lo stesso confina a Sud con il sub. 505, a Nord con il sub. 506 e sub. 10 della medesima proprietà, ad Ovest con Via Napoli e ad Est con Via Firenze.

LOTTO "C"-VALORE A BASE D'ASTA €. 39.896,00 (trentanovemilaottocentonovantasei//00):

IMMOBILE N. "4" - PIENA PROPRIETA' DI 1/4 DELL'APPARTAMENTO al piano Primo

di Via Napoli n.22 catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef." P.lla 51 sub. 501, interno 3 categoria A/4 classe 3, vani 3, Superficie Catastale mq. 58, Reddita €.216,91 di proprietà dei Sig.ri

per la quota di 250/1000 ciascuno (quota pignorata 1/4). Lo stesso confina a Nord con la p.lla 52, a Sud/Est/Ovet con la p.lla 51 sub.504.

LOTTO "D" - VALORE A BASE D'ASTA €. 22.875,00 (ventiduemilaottocentosesttanticinque//00)

IMMOBILE N. "6" - PIENA PROPRIETA' DI 1/4 DELL'APPARTAMENTO al piano Terra di Via

Napoli n.22 catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef." p.lla 51-802 sub.505, interno 1 categoria A/4 classe 3, vani 3, Superficie Catastale mq. 55, Reddita €.216,91 di proprietà dei Sig.ri

per la quota di 250/1000 ciascuno (quota pignorata 1/4). Lo stesso confina a Sud con il sub. 505, a Nord con il sub. 506 e sub. 10 della medesima proprietà, ad Ovest con Via Napoli e ad Est con Via Firenze.

LOTTO "E" - VALORE A BASE D'ASTA €. 6.210,00 (seimiladuecentodieci//00)

IMMOBILE N. "7" - PIENA PROPRIETA' DI 1/4 DEL LOCALE BOX AUTO al piano terra di Via

Firenze snc catastalmente identificato al foglio n. 28 del Comune di Guidonia Montecelio sez. "Lef." P.lla 51 sub.10, categoria C/6 classe 7, consistenza Catastale mq. 15, Superficie Catastale mq.19, Reddita €.58,10 di proprietà dei Sig.ri

per la quota di 250/100 ciascuno (quota pignorata 1/4). Lo stesso confina a Nord con la p.lla 52, a Sud/ Est / Ovest con la p.lla 51 sub.504.

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi, il sottoscritto resta a disposizione per qualunque chiarimento o integrazione.

Tivoli lì 27/03/2025

il C.T.U. incaricato

Ing.I. Marziale Luca

