

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattei Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.438,73	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Mattei Gaetano, con studio in Viale Tito Boccuccia, 18 - 00033 - Cave (RM), email gaetano.mattei@gmail.com, PEC g.mattei@pec.archrm.it, Tel. 392 9542194, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tommaso dal Molin, 31, edificio -, scala A, interno F, piano T

DESCRIZIONE



Trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale, ad oggi cessante di ogni attività. Situata nel Comune di Guidonia Montecelio, via Tommaso dal Molin, n°31, con accesso dalla medesima via; la zona interessata è situata adiacente al centro del comune ed è caratterizzata da una fitta presenza di locali commerciali e residenziali, la quasi totalità in forma condominiale.

L'unità confina a Nord, Est ed Ovest con via Tommaso dal Molin; mentre a Sud confina con una parte comune condominiale ed un'altra unità immobiliare (All. 01_202_Estratto_Mappa).

L'unità immobiliare si sviluppa interamente su un piano terra ed internamente è suddivisa in n.4 locali: l'area principale, il retro ed un servizio igienico provvisto anche di antibagno. (All. 02_202_Plan_Catastale).

Essa è censita presso il catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio:

- Sezione Urbana: MON - Foglio: 30 - Particella: 477 - Subalterno: 10 - Categoria: C/1 - Classe: 4 - Consistenza: 70 mq - Rendita: €2201,66; con la seguente intestazione: **** Omissis **** - Proprietà 1/1 (All. 03_202_Visura_Storica_Fabbricati)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

Si evidenzia che sul pignoramento è indicato come indirizzo dell'unità immobiliare "Via Spagna", mentre di fatto l'indirizzo corretto è via Tommaso dal Molin, n°31.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La parte esecutata risulta di stato civile libero e attualmente non ha superato la soglia della maggiore età.

CONFINI

L'unità confina a Nord, Est ed Ovest con via Tommaso dal Molin; mentre a Sud confina con una parte comune condominiale ed un'altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio.

(All. 04_202_Elab_Planimetrico)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	70,00 mq	85,00 mq	1	70,00 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1989 al 30/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 477, Sub. 10, Zc. 1 Categoria N Piano T
Dal 30/05/1989 al 21/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 477, Sub. 10, Zc. 1 Categoria N
Dal 21/03/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 477, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 70 mq Rendita € 1,33 Piano T
Dal 01/01/1992 al 14/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 477, Sub. 10, Zc. 1

		Categoria C1 Cl.4, Cons. 70 mq Rendita € 2.201,66 Piano T
Dal 14/10/2008 al 13/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 477, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 70 mq Rendita € 2.201,66 Piano T
Dal 13/05/2015 al 09/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 477, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 70 mq Superficie catastale 79 mq Rendita € 2.201,66 Piano T
Dal 09/11/2018 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 30, Part. 477, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 70 mq Superficie catastale 79 mq Rendita € 2.201,66 Piano T

Dal 16/05/1989 a 21/03/1990 non è presente la categoria sulla visura storica; è stata inserita la categoria N (negozio) in quanto successivamente categorizzata come C/1

I titolari catastali alla data di visura 25/03/2024 non corrispondono a quelli reali, in quanto la sig.ra **** Omissis **** è deceduta a **** Omissis **** lasciando a succedere **** Omissis ****, la quale ha accettato l'eredità con beneficio di inventario.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	30	477	10	1	C1	4	70 mq	79 mq	2201,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo a cui sono associati i dati catastali risulta errato; infatti, catastalmente è collocato in Via Spagna, snc, mentre realmente è situato in via Tommaso dal Molin, n°31.

Si rilevano altre due difformità:

- 1) La presenza di un tramezzo, con vano porta, che ha suddiviso il locale principale originario, in due ambienti;
- 2) La presenza interna di una chiusura muraria parziale dell'apertura posta sul lato Nord. Si precisa che tale intervento non ha portato a alcuna modifica al prospetto dell'edificio;
- 3) Realizzazione vano porta su parente esistente;
- 4) Realizzazione soppalco in legno nell'ambiente Retro di altezza 2.27 ml da terra

Vedi allegato: 09_202_Cfr_Catast_Reale



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sussiste congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra di un condominio.

L'unità immobiliare, internamente, si presenta allo stato finito, in uno stato conservativo di semi-abbandono. Gli ambienti sono costituiti da pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate di bianco, rosso e grigio.

Gli infissi interni sono composti da porte in legno.

Gli infissi esterni sono composti da vetrate classiche in alluminio e doppio vetro con n.2 porte vetrate, una sul lato Nord e una sul lato Est, che consentono l'accesso all'interno dell'unità immobiliare; inoltre, lungo tutto il lato Ovest è presente una finestra di geometria bassa e lunga che permette di areare ed illuminare i locali igienici e il retro del bar. Quest'ultima è protetta da una grata esterna fissa, mentre gli altri due lati dell'unità presentano serrande metalliche con il sollevamento motorizzato, attualmente non in funzione. Da segnalare la chiusura dall'interno tramite proseguo della muratura perimetrale della seconda serranda da destra sul lato nord dell'unità.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di n. 2 pompe di calore collegate ad altrettanti split; lo split presente nella zona principale e fissato sulla parete che separa l'unità pignorata da altre unità immobiliari dell'edificio è collegato all'unità esterna collocata sulla parete est; lo split posizionato sul tramezzo che separa la zona bar da quella dei servizi igienici è collegato all'unità esterna posizionata sul davanzale della finestra del muro ad Ovest. La produzione di ACS garantita dalla presenza di un produttore istantaneo di ACS posizionato all'interno del locale retro.

L'impianto elettrico seppur non di recente realizzazione, sembra essere realizzato in maniera adeguata e presenta un quadro elettrico generale posizionato nel locale retro. Il contatore elettrico è posizionato all'interno dell'atrio, area comune condominiale.

L'impianto idrico-sanitario è servito direttamente dalla linea pubblica.

Importante sottolineare che ogni utenza riguardo elettricità, gas e acqua è sospesa dal momento in cui l'attività commerciale precedente ha cessato la sua esistenza, di conseguenza l'impianto termico e quello per la produzione di ACS non sono al momento funzionanti.

Non è stato possibile acquisire alcuna documentazione in merito alla certificazione degli impianti.



PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di fatto e avente come parti comuni le pareti perimetrali esterne, la copertura e l'atrio. Non sono state reperite tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: N.D.;
- Esposizione: Nord, Ovest e Est direttamente verso l'esterno; Sud parete in aderenza con un'altra unità immobiliare;
- Altezza interna: 330 cm;
- Str. verticali: muratura in blocchi di laterizio forato con interapedine d'aria tra le due fila di laterizio; pilastro in c.a.;
- Solaio: laterocemento;
- Copertura: l'unità immobiliare è al piano terra di un edificio composto da n.6 piani fuori terra oltre la copertura a terrazzo, per tanto la "copertura" è costituita da un solaio in laterocemento che costituisce confine verticale tra le due unità;
- Manto di copertura: N.D.;
- Pareti esterne ed interne: le tamponature sono costituite da blocchi di laterizio forato con interapedine d'aria tra le due fila di laterizio, intonacate e tinteggiate con la presenza di un rivestimento in pietra di altezza 20 cm circa partendo dal piano di calpestio esterno; le tramezzature sono costituite da forato in laterizio di sp. 10 cm, intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche;
- Infissi esterni: composte da porte-finestre e vetrate in alluminio con vetro doppio;
- Infissi interni: porte in legno tamburato;
- Impianto elettrico: impianto tipo civile sottotraccia con punti presa e punti luce incassati nella muratura, presenza di un quadro elettrico all'interno dell'abitazione; utenza attualmente sospesa;
- Impianto idrico: impianto di tipo civile sotto traccia; non è stato possibile determinare il materia di cui è composto, l'acqua calda sanitaria è prodotta con uno scaldabagno istantaneo installato internamente; utenza attualmente sospesa;
- Impianto termico: sono presenti n. 2 split dislocati all'interno della zona principale; attualmente non è funzionante data la sospensione dell'utenza elettrica;
- Posto auto: posto scoperto su area esterna pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/2002 al 14/10/2008	**** Omissis ****	Decreto Dirigenziale n.38602 del 05/11/2002			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/11/2002	38602	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/2008 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elio Abbruzzese	14/10/2008	58733	10915
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/10/2008	64234	38533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 2	27/10/2008	39523			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

La Sig.ra **** Omissis **** lasciando a succedere la figlia **** Omissis ****, che ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 28/10/2008
Reg. gen. 64235 - Reg. part. 13808
Quota: 1/1
Importo: € 259.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La Sig.ra **** Omissis **** lasciando a succedere la figlia **** Omissis ****, che ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 07/06/2023
Reg. gen. 31926 - Reg. part. 22397
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona C del PRG vigente

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio è emerso il seguente titolo edilizio:

- Concessione edilizia, n. 299/89; che costituisce variante alla concessione edilizia n°269/88;
Si precisa che l'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra del corpo di fabbrica denominato "II Fabbricato" (lotto 37).

Vedi allegato 06_202_CE_Var

Vedi allegato 07_202_Cert_Abitabilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di attenta verifica dello stato dei luoghi si sono riscontrate una serie di difformità tra lo stato attuale dell'unità e l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in variante rilasciata; relativamente:

- 1) Alla presenza di un tramezzo, con vano porta, che ha suddiviso il locale principale originario, in due ambienti;
- 2) Alla presenza interna di una chiusura muraria parziale dell'apertura posta sul lato Nord. Si precisa che tale intervento non ha portato a alcuna modifica al prospetto dell'edificio;
- 3) Alla realizzazione vano porta su parete esistente;
- 4) Alla realizzazione soppalco in legno nell'ambiente Retro di altezza 2.27 ml da terra

Vedi allegato 08_202_Cfr_CE_var_Reale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.000,00

Nonostante la richiesta inviata all'amministratore del condominio di delucidazione sulle spese straordinarie già deliberate, si evidenzia che non è pervenuta risposta in merito. Per tanto, a scopo precauzionale, la spesa di €3000 è da intendersi come relativa all'unità immobiliare oggetto della procedura.

Vedi allegato 13_202_Spese_Condominiali

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tommaso dal Molin, 31, edificio -, scala A, interno F, piano T
 Trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale, ad oggi cessante di ogni attività. Situata nel Comune di Guidonia Montecelio, via Tommaso dal Molin, n°31, con accesso dalla medesima via; la zona interessata è situata adiacente al centro del comune ed è caratterizzata da una fitta presenza di locali commerciali e residenziali, la quasi totalità in forma condominiale. L'unità confina a Nord, Est ed Ovest con via Tommaso dal Molin; mentre a Sud confina con una parte comune condominiale ed un'altra unità immobiliare (All. 01_202_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa interamente su un piano terra ed internamente è suddivisa in n.4 locali: l'area principale, il retro ed un servizio igienico provvisto anche di antibagno. (All. 02_202_Plan_Catastale). Essa è censita presso il catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio: - Sezione Urbana: MON - Foglio: 30 - Particella: 477 - Subalterno: 10 - Categoria: C/1 - Classe: 4 - Consistenza: 70 mq - Rendita: €2201,66; con la seguente intestazione: **** Omissis **** - Proprietà 1/1 (All. 03_202_Visura_Storica_Fabbricati)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 477, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1
 Valore di stima del bene: € 73.700,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Guidonia Montecelio (RM) - Via Tommaso dal Molin, 31, edificio -, scala A, interno F, piano T	70,00 mq	1.052,86 €/mq	€ 73.700,20	100,00%	€ 73.700,20
				Valore di stima:	€ 73.700,20

Valore di stima: € 73.700,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Debito nei confronti del condominio (vedi allegato: 12_202_Debito_Condominio)	3691,47	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria, compresi i diritti di segreteria)	1200,00	€
Compenso professionale per presentazione CILA in sanatoria e variazione catastale	2000,00	€
Abbattimento forfettario, nella misura del 10%	7370,00	€

Valore finale di stima: € 59.438,73



Vedi allegato: 10_202_Stima_Immobiliare

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.

Cave, li 14/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mattei Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01_202_Estratto_Mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 02_202_Plan_Catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03_202_Visura_Storica_Fabbricati
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 04_202_Elab_Planimetrico
- ✓ N° 1 Foto - 05_202_Doc_Fotografica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 06_202_CE_Var
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 06_202_CE_Var
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 07_202_Cert_Abitabilità
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 08_202_Cfr_CE_Reale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 09_202_Cfr_Catast_Reale
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10_202_Stima_Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11_202_APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12_202_Debito_Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13_202_Spese_Condominiali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Tommaso dal Molin, 31, edificio -, scala A, interno F, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale, ad oggi cessante di ogni attività. Situata nel Comune di Guidonia Montecelio, via Tommaso dal Molin, n°31, con accesso dalla medesima via; la zona interessata è situata adiacente al centro del comune ed è caratterizzata da una fitta presenza di locali commerciali e residenziali, la quasi totalità in forma condominiale. L'unità confina a Nord, Est ed Ovest con via Tommaso dal Molin; mentre a Sud confina con una parte comune condominiale ed un'altra unità immobiliare (All. 01_202_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa interamente su un piano terra ed internamente è suddivisa in n.4 locali: l'area principale, il retro ed un servizio igienico provvisto anche di antibagno. (All. 02_202_Plan_Catastale). Essa è censita presso il catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio: - Sezione Urbana: MON - Foglio: 30 - Particella: 477 - Subalterno: 10 - Categoria: C/1 - Classe: 4 - Consistenza: 70 mq - Rendita: €2201,66; con la seguente intestazione:
**** Omissis **** - Proprietà 1/1 (All. 03_202_Visura_Storica_Fabbricati)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 477, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Zona C del PRG vigente

Prezzo base d'asta: € 59.438,73

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.438,73

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Tommaso dal Molin, 31, edificio -, scala A, interno F, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 477, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare pignorata è posta al piano terra di un condominio. L'unità immobiliare, internamente, si presenta allo stato finito, in uno stato conservativo di semi-abbandono. Gli ambienti sono costituiti da pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate di bianco, rosso e grigio. Gli infissi interni sono composti da porte in legno. Gli infissi esterni sono composti da vetrate classiche in alluminio e doppio vetro con n.2 porte vetrate, una sul lato Nord e una sul lato Est, che consentono l'accesso all'interno dell'unità immobiliare; inoltre, lungo tutto il lato Ovest è presente una finestra di geometria bassa e lunga che permette di areare ed illuminare i locali igienici e il retro del bar. Quest'ultima è protetta da una grata esterna fissa, mentre gli altri due lati dell'unità presentano serrande metalliche con il sollevamento motorizzato, attualmente non in funzione. Da segnalare la chiusura dall'interno tramite proseguo della muratura perimetrale della seconda serranda da destra sul lato nord dell'unità. L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di n. 2 pompe di calore collegate ad altrettanti split; lo split presente nella zona principale e fissato sulla parete che separa l'unità pignorata da altre unità immobiliari dell'edificio è collegato all'unità esterna collocata sulla parete est; lo split posizionato sul tramezzo che separa la zona bar da quella dei servizi igienici è collegato all'unità esterna posizionata sul davanzale della finestra del muro ad Ovest. La produzione di ACS garantita dalla presenza di un produttore istantaneo di ACS posizionato all'interno del locale retro. L'impianto elettrico seppur non di recente realizzazione, sembra essere realizzato in maniera adeguata e presenta un quadro elettrico generale posizionato nel locale retro. Il contatore elettrico è posizionato all'interno dell'atrio, area comune condominiale. L'impianto idrico-sanitario è servito direttamente dalla linea pubblica. Importante sottolineare che ogni utenza riguardo elettricità, gas e acqua è sospesa dal momento in cui l'attività commerciale precedente ha cessato la sua esistenza, di conseguenza l'impianto termico e quello per la produzione di ACS non sono al momento funzionanti. Non è stato possibile acquisire alcuna documentazione in merito alla certificazione degli impianti. (All. 05_202_Doc_Fotografica)</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di un'unità immobiliare ad uso commerciale, ad oggi cessante di ogni attività. Situata nel Comune di Guidonia Montecelio, via Tommaso dal Molin, n°31, con accesso dalla medesima via; la zona interessata è situata adiacente al centro del comune ed è caratterizzata da una fitta presenza di locali commerciali e residenziali, la quasi totalità in forma condominiale. L'unità confina a Nord, Est ed Ovest con via Tommaso dal Molin; mentre a Sud confina con una parte comune condominiale ed un'altra unità immobiliare (All. 01_202_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa interamente su un piano terra ed internamente è suddivisa in n.4 locali: l'area principale, il retro ed un servizio igienico provvisto anche di antibagno. (All. 02_202_Plan_Catastale). Essa è censita presso il catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio: - Sezione Urbana: MON - Foglio: 30 - Particella: 477 - Subalterno: 10 - Categoria: C/1 - Classe: 4 - Consistenza: 70 mq - Rendita: €2201,66; con la seguente intestazione: **** Omissis **** - Proprietà 1/1 (All. 03_202_Visura_Storica_Fabbricati)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 07/06/2023

Reg. gen. 31926 - Reg. part. 22397

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

