# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

### **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. Valerio Medaglia

Procedura N° 246/2012 + 363/2012 R.G. Es.





# **RELAZIONE**

# DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1. PREMESSA

II sottoscritto ing. Federico Pietropaoli, con studio in 00024 Castel Madama (RM) -

Viale Colle Fiorito n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al

n. A-24802 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, in data

04/12/2013 è stato nominato dal Giudice Dott. F. M. Tropiano per la consulenza

tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare R. G. Es. n. 246/2012 riunita alla

procedura n. 363/2012 promossa da Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

Dopo aver prestato il giuramento di rito all'udienza del 04/12/2013, il Giudice Dott. F.

M. Tropiano ha conferito al sottoscritto il mandato che si articola nelle seguenti

richieste e quesiti:

- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.<sup>(1)</sup> segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2. provveda, quindi, previa comunicazione dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a

mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti e a mezzo fax ai

(1) Art. 567 c.p.c. Istanza di vendita

II.Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

Pagina 1 di 119

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



Firmato Da: PIETROPAOL<mark>I FEDERICO Emesse Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#;;7fe9ae77d</mark>112a9d5a59f6689adb06d8

creditori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al		
debitore a consentire la visita dell'immobile;		
3. (1° QUESITO) indichi l'esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o	ARIF it	
comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanti sul compendio pignorato,	, ((\(\)	
ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale		
matrimoniale prescelto dal debitore; predisponga, sulla base dei documenti in atti,		
l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca l'atto di		
GIUDIZIARIE.IT		
provenienza ultraventennale; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie		
che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i		
certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6		
giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta		
documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa		909
richiesta;	=	gaabo
4. (2° QUESITO) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,		mato Da: PIE I ROPAOLII FEDERI CO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; /tc9ae/ /d11za9q5a59f6689adb0608
storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o		di Tzสษา
		caae
oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico		rial#: 1
dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al		A K
medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o		A. NG
usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;	(	ט די
5. (3° QUESITO) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato		KUBAPE
indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,	Spirite Control of the Control of th	So Da: A
GIUDIZIA	RIE.it	C Emers
interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e		ייבודיי
dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni		
(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);		757
 GIUDIZIARIE.it		Da: PIE
Pagina 2 di 110		nato



6. (4° QUESITO) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,		
numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel		
pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in	IARIE.it	
pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua		
univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma		
consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile		
rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;		_
7. (5° QUESITO) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per		
l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di		
idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed		
all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;		809
8. (6° QUESITO) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico		689adb0
comunale; ASTE		ae77d112a905a59f6689adb0608
9. (7° QUESITO) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o		9ae77d
concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In	i	ial#: 7fc
caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa		`A 3 Ser
urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e		.A NG C
dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli		PEC S.F
artt.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6 della L. 28		: ARUBA
febbraio 1985 n.47;		esso Da
10.(8° QUESITO) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;	RIE.IT	nato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9
provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa		OUI FED
autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del		TROPA
GIUDIZIARIE.it		Da: PIE
Builtin O. J. 440	1	natc



frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente		_
approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;		
ASII		
11.(9° QUESITO) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia	ARIE.it	_
divisibile in natura e proceda, in questo caso,alla formazione dei singoli lotti,		_
indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli		_
comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso		_
contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di		
indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e		_
dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;		_
12.(10° QUESITO) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo		_
legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data		_
certa, anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati	80	)
presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino	### ##################################	
comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.	Serial#: 77r/9ae774112a90[5a59/6688adh06/08	
21 marzo 1978 n.59 convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino	77-7-4-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1	
contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di	.#: 7f:05	
scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il relativo giudizio;	(C)	)
13.(11° QUESITO) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex	FIRMATO Da: PIETROPACI I FEDERICO Emarso Da: ARUBAPEC S P.A. NG CA	,
coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della	а У С	:
casa coniugale;	ARIIRAE	
14.(12° QUESITO) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta	Se Obs.	1
indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è	RIE.it	
	THE CHILL	i
fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima	C C	j
considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla	TROPA PAGON	
procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione	, c	
Pagina 4 di 119	te de la constant de	



al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento		
(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di		
9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici	ARIF it	
registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla	, action	
procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del		
pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di		
trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se		
fosse un nuda proprietà;		
Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:		
a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta		
fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli		
quesiti;		8090
b) invii, a mezzo fax o posta ordinaria oppure posta elettronica, nel rispetto		3689adb(
della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la		1905a59f
trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia		97†d112a
del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche		I#: 7fc9a
se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno		۶ Seria
quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione		A NG C/
dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un		PĘC S.P.
termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far		: ARUBA
pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;	III i	nesso Da
c) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza	RIE.IT	RICO En
di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;		IL FEDE
d) depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per		Firmato Da: PIETROPAOLI FEDER CO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA \$ Serial#: 7tc9ae77d112a905a59t6689adb06d8
l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di		Da: PIE
Pagina 5 di 119		Firmatc



tutti gli allegati, sia in forma cartacea (due copie oltre l'originale) sia in forma		
elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili, in formato		
PDF, recante copia della perizia, della planimetria relativa all'immobile e	IARIF it	
delle foto in formato digitale;	I TITLE	
e) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna		
dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);		_
f) le parti costituite che avessero bisogno di copia dell'elaborato tecnico,		
devono richiederla, non in cancelleria, bensì direttamente al perito che a sua		
volta è tenuto ad inviarla, oppure, consultarla direttamente in udienza;		
g) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale,		
copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di	000	onac
sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la	60	000 ชลนมา 
detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle	927744199001R5ERRAR	เช็นวิลอยา
operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la	0 C F F F F F F F F F F F F F F F F F F	9/ (UI 120
documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;		#. / Icaac
h) segnali tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice		7 6 Odia
dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;	C C	) ! !
i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	ا ا
a dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al	200	בייטטע א
precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la		Sou La.
successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.	SETT COADEL SEDENCE OF A Coriolating Coadel Sedice Coadel	ביייל כי היייל
\CTE &	Co	1010
GUDIZIARIE.it		ש. דוביי
D 0 di 440	C	ומוכי



### 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il compendio immobiliare assoggettato a pignoramento si compone di diversi beni, sia terreni che fabbricati, ubicati in parte nel territorio comunale di Guidonia Montecelio (RM) ed in parte nel territorio comunale di Subiaco (RM). Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 26/06/2014 alle ore 10:30 presso le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), in Via Appiano 12/D, in presenza dell'avv. Marcello Bernardini, in qualità di custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione e del sig. fratello del co-debitore esecutato, sig. In tale circostanza si decise di rinviare le operazioni peritali a data da destinarsi, causa l'assenza del co-debitore esecutato e di conseguenza dell'impossibilità di prendere visione dell'immobile pignorato. Le operazioni peritali ripresero in data 10/11/2015 alle ore 10:25 in Subiaco (RM), in presenza del custode giudiziario, avv. Marcello Bernardini e del sig. fratello del co-debitore esecutato. In questa occasione il sottoscritto ha effettuato un accurato rilievo fotografico e metrico di una parte delle porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento; il giorno 12/11/2015 alle ore 11:40 in Subiaco (RM), in presenza del custode giudiziario, avv. Marcello Bernardini e del sig. ho portato a compimento il rilievo dei beni immobili assoggettati a pignoramento ubicati nel territorio comunale di Subiaco (RM). Il giorno 06/10/2016 alle ore 15:30 in Guidonia Montecelio (RM), in presenza del custode giudiziario, avv. Marcello Bernardini, del co-debitore esecutato, chi, ho effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico delle porzioni immobiliari assoggettate a

Pagina 7 di 119

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

pignoramento, site in Via Ippocrate n. 12/D, completando, di fatto, il rilievo di tutti i



beni immobili pignorati.		
Al fine di poter espletare al meglio l'incarico conferitomi, mi sono recato presso i		
seguenti uffici pubblici per il reperimento della documentazione necessaria:	HARIF.it	
- Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (ricerche per		
verificare la regolarità urbanistica ed edilizia delle porzioni immobiliari		
assoggettate a pignoramento);		
- Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco (ricerche per verificare la		
regolarità urbanistica ed edilizia delle porzioni immobiliari assoggettate a		
pignoramento e ricerche per accertare la destinazione urbanistica dei		
terreni nonché l'eventuale esistenza di vincoli sugli stessi);		
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio (ex <i>Agenzia</i>		
del Territorio, per ricerche e visure di natura catastale, ispezioni e visure		8090
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari);		3689adb(
- Cancelleria del Tribunale di Tivoli (esame documenti in atti ai sensi		1905a59fe
dell'art. 567, 2° comma c.p.c.). DZARE.iT		97†d1128
3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO		: 7fc9ae
1° QUESITO (indichi l'esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti		Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA \$ Serial#:∣7fc9ae7†d112a9d5a59f6689adb06d8
di natura reale quest'ultimo vanti sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare,		A NG C
specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore; predisponga, sulla base dei		APEC S.P.
documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca l'atto di provenienza		a: ARUB,
ultraventennale; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la	SIC II	nesso Da
corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art.30	KIE.II	RICO Er
del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da		II FEDE
parte dell'Amministrazio <mark>ne c</mark> ompetente, della relativa richiesta)		rropad
Dall'esame della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., il		Da: PIE
Pagina 8 di 119		Firmato
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD		2
		100



incongruenze tra il diritto pignorato e il diritto di cui il sig. essere titolare.



#### Nello specifico:

- con atto di donazione con riserva d'usufrutto del 05/10/1965 rep. n.

sottoscritto, per alcuni immobili siti nel Comune di Subiaco (RM), ha rilevato delle

33031 racc. n. 15437, ricevuto dal Notaio Alfredo De Martino di Roma,

registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 15/10/1965, trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 09 ottobre 1965 al n.

44596 del registro particolare, al sig.

perveniva dal

che si riservava l'usufrutto, la nuda proprietà per

la quota di 2/3 degli immobili siti nel Comune di Subiaco (RM), località

Sant'Angelo e precisamente del terreno distinto al N.C.T. al foglio 27

particella 447, il terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particella 440 e

l'abitazione ultrapopolare distinta al N.C.E.U. al foglio 27 particella 56

sub 5. Successivamente, con atto di vendita del 05/10/1965, ricevuto dal

Notaio Alfredo De Martino di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei

RR.II. di Roma in data 11 ottobre 1965 al n. 44797 del registro

particolare,









Come esposto al punto 2 della presente perizia, il compendio immobiliare assoggettato a pignoramento si compone di diversi beni, sia terreni che fabbricati, ubicati in parte nel territorio comunale di Guidonia Montecelio (RM) ed in parte nel territorio comunale di Subiaco (RM).

Le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località

Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D e precisamente:

- appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati;
- locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;
- box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;
- 4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana

Pagina 11 di 119

della procedura immobiliare in epigrafe.

Gli immobili ubicati nel Comune di Subiaco (RM) e precisamente:

5) abitazione sita in Via Lucidi n. 2, ubicata al primo piano della scala "B",

distinta con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970

con scheda n. 61476 registrata al n. 14;

- 6) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 1202 con soprastante fabbricato censito al catasto urbano al foglio 11 particella 1128 sub 501, il tutto precedentemente distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 535;
- 7) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 536;
- 8) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 537;
- 9) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 331;

nell'ambito della procedura immobiliare in epigrafe.

Gli immobili ubicati nel Comune di Subiaco (RM) e precisamente:

- 10) abitazione sita in Contrada Prato Maggiore n. 1, composta da piano primo e piano secondo, compreso un locale cantina al piano terra e un locale soffitta al piano terzo, il tutto censito al catasto urbano al foglio 11 particella 534 sub
  - 2;
- 11) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 497;
- 12) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 544;

Pagina 12 di 119



❖ TIPO: Ipoteca legale		
iscritta in data 29/01/2007 al n. 1488 del Registro Particolare e		
al n. 6158 del Registro Generale, pubblico ufficiale Gerit	ARIF it	
S.p.A. agente riscossione della Provincia di Roma repertorio	I AND III	
150337 del 23/01/2007, derivante da Ipoteca legale ai sensi		
dell'art. 77 D.p.r. 602/73 e D.Lgs. 46/99;		
- le porzioni immobiliari di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), ubicate nel Comune di		
Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D		
e precisamente:		
1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),		
distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a		
livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR		809
particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati</i> ;		389adb0
2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al		05a59f6
catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;		77d112a9
3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al		al#: 7fc9ae
catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;		4 3 Seria
4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa		A. NG C.
area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana		EC S.P.
MAR particella 1212 sub 15 e 34 <i>graffati</i> ;		ARUBAF
risultano gravate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio		sso Da:
evidenziate nei certificati allegati (Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie):	RIE.it	ERICO Eme
❖ TIPO: Ipoteca giudiziale		JU FED.
iscritta in data 14/12/2007 al n. 27228 del Registro Particolare		Firmato Da: PIETROPAOUI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA \$ Serial#: 7fc9ae77d112a9d5a59f6689adb06d8
Generale, pubblico ufficiale		ato Da:
Pagina 21 di 119		Firm



Tribunale civile di Biella repertorio 1186 del 13/11/2007,		_
derivante da Decreto ingiuntivo;		
❖ TIPO: Ipoteca giudiziale	LADIE IT	_
iscritta in data 23/04/2009 al n. 7095 del Registro Particolare e		
al n. 24446 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale		
di Roma repertorio 88758 del 30/01/2009, derivante da		_
ASLE Decreto ingiuntivo;		
GIUDIZIARIE.IT  ❖ TIPO: Ipoteca giudiziale		
iscritta in data 03/05/2010 al n. 6470 del Registro Particolare e		
al n. 27665 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale		_
di Roma repertorio 24734 del 03/12/2009, derivante da		_
Decreto ingiuntivo;	89.	
❖ TIPO: Atto esecutivo o cautelare	89adb06	_
trascritto in data 07/06/2012 al n. 18425 del Registro	ae77d112a905a59f6689adb0608	_
Particolare e al n. 26404 del Registro Generale, pubblico	77d112a6	
ufficiale Tribunale di Tivoli repertorio 1197 del 29/03/2012,		_
derivante da Verbale di pignoramento immobili;	\$ Serial	_
❖ TIPO: Atto esecutivo o cautelare	NG CA	_
trascritto in data 27/07/2012 al n. 24838 del Registro	。 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	_
Particolare e al n. 35304 del Registro Generale, pubblico	ĄRUBA	_
ufficiale Ufficiale giudiziario c/o Tribunale repertorio 1738 del	nesso Da	_
15/05/2012, derivante da Verbale di pignoramento immobili;	RIE.IT	_
❖ TIPO: Atto esecutivo o cautelare	JU FEDE	_
trascritto in data 08/08/2013 al n. 25227 del Registro	Firmato Da: PIETROPAOUI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPĘC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 7fc9	_
Particolare e al n. 35088 del Registro Generale, pubblico	o Da:	_
Pagina 22 di 119	Firmat	



ufficiale Tribunale repertorio 22584 del 11/07/2013, derivante		_
da Decreto di sequestro preventivo;		_
- le porzioni immobiliari di cui ai punti 5), 6), 7), 8), 9), 13) e 14), ubicate	IARIE.it	
nel Comune di Subiaco (RM) e precisamente:		_
5) abitazione sita in Via Lucidi n. 2, ubicata al primo piano della scala "B",		
distinta con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970		
con scheda n. 61476 registrata al n. 14;		
6) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 1202 con soprastante		_
fabbricato censito al catasto urbano al foglio 11 particella 1128 sub 501, il		_
tutto precedentemente distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 535;		_
7) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 536;		
8) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 537;	89	_
9) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 331;	30qpe6899	_
13) magazzino sito in Contrada Sant'Angelo snc, ubicato al piano terra, censita	5585916	
al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 3;	977d112a90	_
14) abitazione sita in Contrada Sant'Angelo n. 23, ubicata al piano primo, censito	. 7fc9ae	
al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 4;	A 3 Serial#	_
risultano gravate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio		_
evidenziate nei certificati allegati (Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie):	mato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608	_
❖ TIPO: Ipoteca giudiziale	ARUB,	_
iscritta in data 14/12/2007 al n. 27228 del Registro Particolare	H JI	_
e al n. 93504 del Registro Generale, pubblico ufficiale	KIE'II 00	_
Tribunale civile di Biella repertorio 1186 del 13/11/2007,	J. FEDER	_
derivante da Decreto ingiuntivo;	ROPAC	_
□ Ipoteca giudiziale	Da: PIET	
Pagina 23 di 119	- matc	



iscritta in data 07/10/2008 al n. 12724 del Registro Particolare		
e al n. 59171 del Registro Generale, pubblico ufficiale		
Tribunale di Roma repertorio 10734 del 09/09/2008, derivante	LADIE III	
da Decreto ingiuntivo;	IAKIEIII	
❖ TIPO: Ipoteca giudiziale		
		_
iscritta in data 23/04/2009 al n. 7095 del Registro Particolare e		_
al n. 24446 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale		
di Roma repertorio 88758 del 30/01/2009, derivante da		_
Decreto ingiuntivo;		_
❖ TIPO: Ipoteca giudiziale		_
iscritta in data 03/05/2010 al n. 6470 del Registro Particolare e		
al n. 27665 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale	<u></u>	
di Roma repertorio 24734 del 03/12/2009, derivante da	9adb066	
Decreto ingiuntivo;	5a59666	
❖ TIPO: Atto esecutivo o cautelare	11 12 a 900	
		_
trascritto in data 07/06/2012 al n. 18425 del Registro		
Particolare e al n. 26404 del Registro Generale, pubblico	CA &	_
ufficiale Tribunale di Tivoli repertorio 1197 del 29/03/2012,	S A	
derivante da Verbale di pignoramento immobili;	94 0	_
❖ TIPO: Atto esecutivo o cautelare	. ARUB/	_
trascritto in data 27/07/2012 al n. 24838 del Registro	esso Da	
Particolare e al n. 35304 del Registro Generale, pubblico	RIE.İT	
ufficiale Ufficiale giudiziario c/o Tribunale repertorio 1738 del	FEDER	
15/05/2012, derivante da Verbale di pignoramento immobili;	The second representation of the second repre	_
	PEET R.	_
le porzioni immobiliari di cui ai punti 10), 11), 12), 15), 16), 17), 18) e 19),  Pagina 24 di 119	nato Da	_
i agilla 24 ul 119	ļ	



ubicate nel Comune di Subiaco (RM) e precisamente:		
10) abitazione sita in Contrada Prato Maggiore n. 1, composta da piano primo e		
piano secondo, compreso un locale cantina al piano terra e un locale soffitta	IADIE it	
al piano terzo, il tutto censito al catasto urbano al foglio 11 particella 534 sub	I/AIRIL.III	
2;		
11) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 497;		
12) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 544;		
15) abitazione sita in Contrada Sant'Angelo n. 24, ubicata al piano secondo,		_
censita al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 5;		
16) terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particella 440;		
17) terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particella 447;		
18) terreno distinto al N.C.T. al foglio 23 particella 129;	X	2
19) terreno distinto al N.C.T. al foglio 23 particella 130;		טפיקמרה 
risultano gravate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio	7 A A A A A A A A A A A A A A A A A A A	0.000.00
evidenziate nei certificati allegati (Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie):	FINAND De DIETDODAOI FEDER OF BRANKE C D A NG CA & Serial#: 74-02-0744112-000 Kes Colificial	(U 1 1 2 2
❖ TIPO: Ipoteca giudiziale	76000	ורטמטי
iscritta in data 03/05/2010 al n. 6470 del Registro Particolare e	i i i i i i i i i i i i i i i i i i i	Odilan.
	~ < (	<u>-</u> ر ر
al n. 27665 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale		ζ.
di Roma repertorio 24734 del 03/12/2009, derivante da	О ————————————————————————————————————	) ] [
Decreto ingiuntivo;	a a q	7
❖ TIPO: Atto esecutivo o cautelare		200
trascritto in data 07/06/2012 al n. 18425 del Registro	RIE.it	
	Ω Ω υ	ר ו ו
Particolare e al n. 26404 del Registro Generale, pubblico	, Ç	- ) (
ufficiale Tribunale di Tivoli repertorio 1197 del 29/03/2012,	GG GG	<u> </u>
G D Z AR derivante da Verbale di pignoramento immobili;	; ;	5 7 8
Pagina 25 di 119	 	=



- le porzioni immobiliari di cui ai punti 11) e 12), ubicate nel Comune di		
Subiaco (RM) e precisamente:		
11) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 497;	IADIE it	
12) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 544;	IAKILIII	
risultano gravate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio		
evidenziate nei certificati allegati (Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie):		
TIPO: Ipoteca giudiziale		
iscritta in data 14/12/2007 al n. 27228 del Registro Particolare		
e al n. 93504 del Registro Generale, pubblico ufficiale		
Tribunale civile di Biella repertorio 1186 del 13/11/2007,		
derivante da Decreto ingiuntivo;		
❖ TIPO: Ipoteca giudiziale		909
iscritta in data 07/10/2008 al n. 12724 del Registro Particolare	=	ig sagor
e al n. 59171 del Registro Generale, pubblico ufficiale		วสวราย
Tribunale di Roma repertorio 10734 del 09/09/2008, derivante		Firmato Da: PIE I KOPAULI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.F.A. NG CA 3: Serial#: / resae/ / d112a9Usas9tb68yadb0608
da Decreto ingiuntivo;	i :	al#: /Tcyae
❖ TIPO: Ipoteca giudiziale		y Serie
iscritta in data 23/04/2009 al n. 7095 del Registro Particolare e		.A. NG
al n. 24446 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale		7.0 7.0
di Roma repertorio 88758 del 30/01/2009, derivante da		a: AKUBAI
Decreto ingiuntivo;	DIF it	:messo v:
- le porzioni immobiliari di cui ai punti 15), 16) e 17), ubicate nel Comune	XIL.II	<u> </u>
di Subiaco (RM) e precisamente:		
15) abitazione sita in Contrada Sant'Angelo n. 24, ubicata al piano secondo,		E KOLA
censita al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 5;		Da: T
Pagina 26 di 119	i	Firmati



16) terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particell	a 440;
17) terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particell	a 447;
risultano gravate dalle seguenti iscrizioni e tra	ASIE
evidenziate nei certificati allegati (Cfr. Allegato 5 - Vi	sure Ipotecarie):
❖ TIPO: Ipoteca giudiziale	
iscritta in data 14/12/2007 al r	n. 27228 del Registro Particolare
GIUDIZIARIE.IT	o Generale, pubblico ufficiale
Tribunale civile di Biella re	pertorio 1186 del 13/11/2007,
derivante da Decreto ingiuntiv	o;
❖ TIPO: Ipoteca giudiziale	
iscritta in data 07/10/2008 al r	n. 12724 del Registro Particolare
e al n. 59171 del Registr	o Generale, pubblico ufficiale
Tribunale di Roma repertorio	10734 del 09/09/2008, derivante
da Decreto ingiuntivo.	5a59f66
I terreni siti nel Comune di Subiaco (RM) sono corre	10734 del 09/09/2008, derivante  tettamente identificati nell'estratto  ne catastale). Per i suddetti beni
di mappa catastale (Cfr. Allegato 4 – Documentazio	ne catastale). Per i suddetti beni
il sottoscritto ha acquisito il certificato di destinazion	
dell'art. 30 del D.p.r. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.	dal Responsabile Area Governo  data 03/04/2018 certificato di el 30/03/2018 (Cfr. Allegato 7 –
del Territorio del Comune di Subiaco (RM) in	data 03/04/2018 certificato di
destinazione urbanistica n. 22 prot. n. 0004635 de	el 30/03/2018 (Cfr. Allegato 7 –
Documentazione estratta presso il Comune di Subia	co).
2° QUESITO (indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventu	uali vincoli artistici, storici, alberghieri di
inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri	di natura condominiale-segnalando se gli
stessi resteranno a car <mark>ico</mark> dell'acquirente, ovvero saranno car	ncellati o risulteranno non opponibili al
medesimo; rilevi l'esistenza di diritti demaniali -di superficie o se	co).
	Pagina 27 di 119



gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto)		
❖ Beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)		
Le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località	ARIE.it	
Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D e precisamente:		
1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),		_
distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a		
livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati</i> ;		
2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al		
catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;		
3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al		
catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;	809	<u>,                                     </u>
4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa	8689adt	
area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana	741.72390.535.916.68.93db0.608	,
MAR particella 1212 sub 15 e 34 <i>graffati</i> ;		
sono gravate dai seguenti vincoli:	14: 77c9a	
- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.	A Seria	
	O O O	!
❖ Beni ubicati nel Comune di Subiaco (RM)	0.000 CC	<u></u>
La porzione immobiliare ubicata nel Comune di Subiaco (RM), Via Lucidi n. 2 e	ARUBA	
precisamente:	EG GSGS	
5) abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero	RIE.IT	,
interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n. 61476	Firmato Da: PIETROPAQUI FEDER CO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae7	  -  -
registrata a <mark>l n. 14;</mark>	TROOPAO	)
è gravata dai seguenti vincoli:	in a	; ;
Pagina 28 di 119	i o o memination	



- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.	
Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)	
come segue:	
Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio dei centri e nuclei storici;	
Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto fiume Aniene (art. 35 N.T.A.);	
Centri storici (art. 43 N.T.A.).	
Il terreno della superficie complessiva di metri quadri 3.833 (mq	
tremilaottocentotrentatre) distinto al N.C.T. al foglio 11:	
6) particella 1202, qualità seminativo arborato, classe 1, di are 19 centiare 23,	
R.D. Euro 17,88, R.A. Euro 12,91, con soprastante fabbricato censito al	
catasto urbano alla particella 1128 sub 501, categoria F/2 - unità collabente,	80900
senza rendita catastale, il tutto precedentemente distinto al N.C.T. al foglio	689adt
11 particella 535;	5a59f6
7) particella 536, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 10 centiare	ae77d112a905a59f6689adb0608
80, R.D. Euro 12,83, R.A. Euro 10,82;	: 7fc9ae
8) particella 537, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 08 centiare	A 3 Serial#: 7fc9
30, R.D. Euro 9,86, R.A. Euro 7,93;	.P.A. NG C
è gravato dai seguenti vincoli:	PECS
- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.	ARUB.⁄
Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)	nesso Da:
come segue:	CO E
Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio naturale agrario;	OUI FEDEF
Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto fiume Aniene (art. 35 N.T.A.).	ROPAC
A cavallo del confine tra la particella 1202 e la contigua particella 108, nonché a	Firmato Da: PIETROPAOU  FEDERICO Emesso Da: ĄRUBAPĘC S.P.A, NG CA
Pagina 29 di 119	Firmat
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	P



cavallo del confine tra la particella 536 e 537 è stata costituita, con atto di donazione		
e divisione del 06/06/1981 rep. n. 3207 racc. n. 1759, ricevuto dal Notaio Antonina		
Gualtieri di Subiaco (RM), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in	IARIF.it	_
data 27/06/1981 al n. 14784 del registro particolare e n. 18030 del registro generale.	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
una servitù di passaggio carrabile di larghezza pari a 2,20 mt.		_
A CTE 9		
Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 11:		
9) particella 331, qualità bosco ceduo, classe 2, di are 30 centiare 00, R.D.		
Euro 2,94, R.A. Euro 0,77;		_
è gravato dai seguenti vincoli:		
- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.		_
Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)	899	
come segue:	99 89 89	-
Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio naturale;	741 12300 5.45 916 6.8 9 d h D 6 0 8	
Tav. B "Beni Paesaggistici" – Boschi (art. 38 N.T.A.).		
	#: 7fr9a	
L'abitazione sita in Contrada Prato Maggiore n. 1 e precisamente:		-
10) abitazione composta da piano primo e piano secondo, compreso un locale	imaro Da: PIETROPAOI I EEDER CO Emesso Da: ARI IBAPEC S P A NG CA 3 Serial#: 7763ae7	
cantina al piano terra e un locale soffitta al piano terzo, il tutto censito al		-
catasto urbano al foglio 11 particella 534 sub 2, categoria A/4, classe 2,	A 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	
consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 206,58;	Page of the page o	
è gravata dai seguenti vincoli:	RIE.IT	
- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.	 	j—
Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)	TROPAC	!
come segue: ZARE if	in the second	
Pagina 30 di 119	ii 	



Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio agrario di valore;		
Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto fiume Aniene (art. 35 N.T.A.);  Boschi (art. 38 N.T.A.).	IARIE.it	_
Il terreno della superficie complessiva di metri quadri 730 (mq settecentotrenta)		
distinto al N.C.T. al foglio 11:		
11) particella 497, qualità seminativo arborato, classe 2, di are 04 centiare 30, R.D. Euro 2,66, R.A. Euro 2,22;		
12) particella 544, qualità seminativo arborato, classe 4, di are 03 centiare 00,		
R.D. Euro 0,85, R.A. Euro 0,39;		
e gravato dai seguenti vincoli:         - vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.	ę	<u> </u>
Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)		อังชลนมบบ 
come segue:  Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio agrario di valore;		FIRMAIO DA: PIETACHAOLI FEDERICO EMESSO DA: AROBAPIEC S.F.A. NG CA 5 SEIARF; Tresae, 7a1 Lzascusassioossadoodos
Paesaggio naturale;	-	#. / IC3ac
Tav. B "Beni Paesaggistici" – Boschi (art. 38 N.T.A.).		NG CA 6 SEIR
Il fabbricato sito in Contrada Sant'Angelo composto da:		3Ar <u>F</u> C 0.⊓.3.
13) magazzino ubicato al piano terra, censito al catasto urbano al foglio 27		באר השל באר
particella 56 sub 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, rendita catastale Euro 13,94;	RIE.it	
14) abitazione ubicata al piano primo, censita al catasto urbano al foglio 27		JUI FEDEN
particella 56 sub 4, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita		יליטקים
Catastale Euro 74,11;		สเอ บิล. ୮.
Pagina 31 di 119	ļ	Ě



15) abitazione ubicata al piano secondo, censita al catasto urbano al foglio 27		
particella 56 sub 5, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita		
catastale Euro 74,11;	LADIE IT	
è gravato dai seguenti vincoli:	1/ ((\(\)(\)(\)(\)	
- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.		
Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)		
come segue:		
Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio degli insediamenti urbani;		
Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto Fosso Mora di Canari o Scalambri		
(art. 35 N.T.A.).		
(art. 55 N. F.A.).		
Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 27:		
	-	aubooo
16) particella 440, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 01		3591000e2
centiare 00, R.D. Euro 1,19, R.A. Euro 0,96;		ae//dilizasubabsrooksadbuouk
è gravato dai seguenti vincoli:		Cage, In
- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.		eriai#.
Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)		ם לא ה
come segue:		۲.۲.۷ ۲.۳.۶
Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio naturale;		DAP □
Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto fiume Aniene (art. 35 N.T.A.);	2	טאד. ארט
Boschi (art. 38 N.T.A.).	RIF it	FILE
		ט ארם ט
Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 27:		FIRMATO DAT PIETROPAULI PEDERICO EMESSO DAT ARUBAPEC S.P.A. NG CA & SERAIFT 103
17) particella 447, qualità seminativo arborato, classe 2, di are 52 centiare 50,	<u> </u>	- F - F - F - F - F - F - F - F - F - F
R.D. Euro 32,54, R.A. Euro 27,11;		ato Da. r
Pagina 32 di 119		Ē



è gravato dai seguenti vincoli:	
- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.  Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)	E SINGLE IT
come segue:	
Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio agrario di valore;	
Paesaggio naturale;	
Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto Fosso Mora di Canari o Scalambri (art. 35 N.T.A.);  Boschi (art. 38 N.T.A.).	
Il terreno della superficie complessiva di metri quadri 6.690 (mq	
seimilaseicentonovanta) distinto al N.C.T. al foglio 23:	
18) particella 129, qualità bosco ceduo, classe 1, di are 53 centiare 90, R.D.	
Euro 8,35, R.A. Euro 1,67;	2 7 8
19) particella 130, qualità pascolo cespugliato, classe 3, di are 13 centiare 00, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,07;	741 12 a Of 5 a 5 Of 6 6 8 and 10 16 0 8
è gravato dai seguenti vincoli:	7-03-07-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-
- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.	8 Sorial#- 7fr0ae
Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)	AP IRAPEC. S P A NG CA 3
come segue:	
Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio naturale;	
Tav. B "Beni Paesaggistici" – Boschi (art. 38 N.T.A.).	EC STATE OF THE PERSON OF THE
GIUDIZIA	SIE IT
Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o	G u
indivisibilità.	S d d O
GIUDIZIARIE.it	s.c.
	Ç <del>l</del>



comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti 
### ❖ Beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)

In data 06/10/2016, dopo il primo infruttuoso accesso del 26/06/2014, il sottoscritto,

GIUDIZIARIE.i

assoggettate a pignoramento, ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM),

località Marco Simone, in Via Ippocrate n. 12/D.

La proprietà oggetto di pignoramento risulta essere così articolata:

- 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;
- locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub
   categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;
- box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito
   al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub
  - 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro

41.26:

R

Firmato þa: PIETROPAOU∣ FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:∣7rc9ae7†d112a9d5a59f66≱9adb06dβ

Pagina 34 di 119

4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con		
annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5		
sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 <i>graffati,</i> categoria C/6,	IARIE.it	
classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38.		_
Il compendio immobiliare pignorato, costituito da una villetta a schiera, si articola su		
due livelli e precisamente si compone di un piano terra e di un piano seminterrato.		_
L'edificio di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, si compone		
complessivamente di n. 6 villette a schiera ed il lotto su cui sorge è compreso tra Via		
Appiano e Via Ippocrate. Attraverso un viale pedonale che si diparte dal civico 12 di		_
Via Ippocrate, è possibile raggiungere un cancello identificato con il numero civico		_
12/D che, attraverso un giardino di proprietà esclusiva di superficie pari a 26,57 mq,		_
introduce al piano seminterrato del compendio immobiliare pignorato. Quest'ultimo si	9	000
compone dei seguenti ambienti: soggiorno di superficie utile pari a 36,59 mq, cucina,	0470	Oppedano
comunicante con il soggiorno, di superficie utile pari a 14,89 mq, disimpegno di	,	303333
superficie utile pari a 7,57 mq e bagno di superficie utile pari a 4,79 mq. Un cancello	0.77744 4 2 2 0.0 1 E 2 E 0.0 E 2 E 0.0 E 10 E 0.0 E 10 E 10 E 10 E 10 E	(αι ιτα
carrabile, ubicato su Via Ippocrate a circa 35 mt di distanza dal viale pedonale	7457	7.1000
precedentemente descritto, attraverso una rampa, conduce al box auto nel piano	SIE IT	שווסט לי לי
seminterrato dell'edificio. Tale box auto, di superficie utile pari a 16,75 mq, comunica	2	) ! !
con i restanti ambienti del piano seminterrato; una porta in legno, infatti, conduce al		
disimpegno di superficie utile pari a 7,57 mq.		טטעע
Una scala, ubicata nel soggiorno in prossimità del portone di ingresso, conduce dal		מט טפע
piano seminterrato al piano terra. Quest'ultimo, si compone dei seguenti ambienti:	RIE.it	200
disimpegno di superficie utile pari a 4,12 mq, bagno di superficie utile pari a 4,97 mq,		רוטון דורט
camera 1 di superf <mark>icie utile par</mark> i a mq 9,50 con accesso ad un balcone di 6,10 mq,		ָרָ בְּרְבְּ
camera 2 di superficie utile pari a 7,82 mq e camera 3 di superficie utile pari a 14,25		י ביי
Pagina 35 di 119		ΞΞ



mq. Completa il compendio immobiliare pignorato un terrazzo a livello di superficie		_
utile pari a 63,40 mq, accessibile dalla camera 2 e dalla camera 3, che costituisce		
parziale copertura dei sottostanti ambienti del piano seminterrato.	ARIE.it	
L'altezza di entrambi i piani del compendio immobiliare, misurata dal pavimento fino		
al soffitto ed uguale per tutti gli ambienti, è pari a circa 2,70 m. L'appartamento è		
dotato di infissi esterni in legno con persiane in metallo. Alcuni ambienti del piano		
seminterrato, tra cui la cucina, il disimpegno, il bagno e il box auto, ricevono		_
illuminazione naturale dall'esterno per mezzo di lucernari aperti sul solaio del		
soprastante terrazzo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli		
ambienti è costituita da piastrelle in gres. Le pareti interne risultano intonacate e		
tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano		
installati e funzionanti. L'appartamento nel suo complesso si presenta in buono stato	 	2000
di conservazione e manutenzione; unica eccezione è costituita dal soffitto del bagno		ODGVAUN
e del box auto nel piano seminterrato, sul quale vi è evidenza di macchie di muffa ed	00 00 00 00 00 00	מטקטמני
efflorescenze presumibilmente imputabili ad infiltrazioni d'acqua dal soprastante	77744 12300 Sast GIK 68 Bard 10 R 08	2 2
terrazzo.	14-77-77	3 - 1 - 5 - 5 - 5 - 5 - 5 - 5 - 5 - 5 - 5
Per una migliore visualizzazione dei beni si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi	;;; (7) (8) (8)	- - - - -
(Cfr. Allegato 2 – Rilievi dello stato dei luoghi) e alla documentazione fotografica (Cfr.	C 2 2	) <u>}</u> {
Allegato 3 - Documentazione fotografica).	Δ ()	- 5 - 5
Nel compendio immobiliare assoggettato a pignoramento sono altresì compresi i	A HI OA	7
proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato con		2000
particolare riferimento:	RIE.IT	<u> </u>
❖ al viale pedonale che si diparte dal civico 12 di Via Ippocrate, identificato con	G	<u>-</u> ; ;
il sub 10 nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate	Firmato Da. PIETRODAOI I EEDER CO Emasson Da. ARI IRADEC S. D. A. N.G. C. A. & Scarialti. 77605	5
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 10/02/2000 e redatto dal	<u>а</u>	ר ה י
Pagina 36 di 119	ii e	בווומי



Geom. Cara Giovanni <i>(cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)</i> ;	
❖ alla rampa carrabile per l'accesso ai box auto ubicati nel piano seminterrato	
dell'edificio, identificata con il sub 12 nell'elaborato planimetrico depositato	†
all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data	
10/02/2000 e redatto dal Geom. Cara Giovanni (cfr. Allegato 4 –	
Documentazione catastale).	
❖ Beni ubicati nel Comune di Subiaco (RM)	
In data 10/11/2015 e in data 12/11/2015 il sottoscritto ha effettuato un accurato	
sopralluogo presso le porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento, ubicate nel	
Comune di Subiaco (RM), costituite da diversi fabbricati e terreni.	
Di seguito si riporta una descrizione dettagliata di ogni singolo bene pignorato.	
5) abitazione sita in Via Lucidi n. 2, ubicata al primo piano della scala "B",	
distinta con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il	.9adb06C
05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14.	5a59f668
La porzione immobiliare pignorata è costituita da un appartamento ubicato al piano	77d112a905a59f6689adb0608
primo di un edificio di maggior consistenza, articolato su cinque piani fuori terra a	3 Serial#: 7fc9ae7
prevalente destinazione residenziale. L'edificio, che si sviluppa lungo Via Garibaldi, è	. <del>3</del> Seria∄
ubicato nel centro della città di Subiaco, nelle immediate vicinanze del Municipio e	ARUBAPĘC S.P.A. NG CA
delle principali attività commerciali. Lateralmente a Via Garibaldi, una scalinata su	用CS.P./
Via Lucidi conduce dal portone di ingresso al vano scala condominiale. Attraverso	ARUBAP
l'atrio è possibile raggiungere il portone di accesso all'appartamento, identificato con	sso Da:
il numero interno 2. L'appartamento, composto da un unico livello, ha una superficie	CO Eme
utile complessiva pari a 79,77 mq e si compone dei seguenti ambienti:	FEDER
ingresso/disimpegno di superficie utile pari a 11,85 mg, disimpegno di superficie utile	ROPAOL
pari a 2,78 mg, camera di superficie utile pari a 18,35 mg, bagno di superficie utile	Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da:
Pagina 37 di 119	Firmato
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/20	
	April W



difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la	
sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono	S
l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,	ARIF it
hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del	/ IIII
compendio pignorato)	
❖ Beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)	
I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento alle porzioni ubicate	
nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, in Via Ippocrate n.	
The Comand at Calabria Mericosono (1 titi), recanta Marco Cimeno, in Via ippodiate in	
12/D e precisamente:	
1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),	
distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a	
distinto con il fiumero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a	
livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR	8999
particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati</i> , categoria A/7, classe 2, consistenza 3	89adbC
vani, rendita catastale Euro 395,09;	05a59166
2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito	77411289
al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub	imato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: 4RUBAPEC S.P.A, NG CA \$ Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608
25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro	S Serie
44.00	IG CA
44,93;	کر م
3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito	ა ე
al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub	ARUBA
29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mg, rendita catastale Euro	iso Da:
GIUDIZIA	RIE.it
41,26;	ER S
4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con	
annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5	OPAO
	PIETR
sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 graffati, categoria C/6,	ito Da:
Pagina 47 di 119	iri



classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;		
corrispondono a quelli attuali del bene. Si fa tuttavia presente che i sub 5 e 21, così	- 8	
come i sub 15 e 34, sono tra loro graffati, ossia uniti, costituendo di fatto unica unità	IARIE.it	
immobiliare, mentre nell'atto di pignoramento sono stati elencati distintamente come	.,	
se costituissero unità immobiliari autonome.		
Incoerente con lo stato attuale dei beni è invece l'indirizzo e il numero civico riportati		
sia nell'atto di pignoramento che nei dati catastali, dove il compendio immobiliare		
pignorato viene ubicato in Via Appiano snc, mentre in realtà, come riscontrato dal		
sottoscritto in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/10/2016, l'accesso alla		
proprietà avviene da Via Ippocrate 12/D attraverso un passaggio pedonale.		
Dalle visure catastali storiche allegate alla presente perizia (Cfr. Allegato 4 -		
Documentazione Catastale) si evince quanto segue:		809
l' appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),		689adb0
distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a		05a59f6
livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR		irmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#∷7fc9ae77d112a9d5a59f6689adb0608
particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati,</i> categoria A/7, classe 2, consistenza 3		: 7fc9a
vani, rendita catastale Euro 395,09 è stato denunciato per l'accatastamento		\ 3 Serial#
in data 10/02/2000 (COSTITUZIONE del 10/02/2000 n. M00902.1/2000 in		A. NG CA
atti dal 10/02/2000); in data 27/03/2000 è stata effettuata una variazione		PEC S.P
toponomastica, da Via Appiano n. SC a Via Appiano SNC (VARIAZIONE		: ARUBA
TOPONOMASTICA del 27/03/2000 n. b02844.1/2000 in atti dal 27/03/2000);		resso Da
in data 13/08/2000, per variazione del quadro tariffario, la rendita catastale	RIE.IT	RICO En
del bene in oggetto è variata da Euro 526,79 all'attuale rendita catastale di		ILI FEDE
Euro 395,09 (VARIAZIONE del 13/08/2002 – VARIAZIONE DEL QUADRO		TROPAC
TARIFFARIO);		Da: PIE
Pagina 48 di 119		irmato



I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 23:		_
GIUDIZ	IARIE.II	
19) particella 130, qualità pascolo cespugliato, classe 3, di are 13 centiare		_
00, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,07;		_
corrispondono a quelli attuali del bene.		
Dalle visure catastali storiche allegate alla presente perizia (Cfr. Allegato 4 -		
Documentazione Catastale) si evince quanto segue:		
❖ il terreno distinto al N.C.T. al foglio 23 particella 130, qualità pascolo		_
cespugliato, classe 3, di are 13 centiare 00, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,07,		_
deriva da impianto meccanografico del 02/03/1985.		_
5° QUESITO (proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del	90 90	)
catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione	66 68	
o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate)	2 a Q C Sa S Q F	,
 ❖ Beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)		;
Le ultime planimetrie catastali in atti, relative alle porzioni immobiliari assoggettate a	. 7fr.9ae	
pignoramento, ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco	Firmato Da: PIETROPAOI I FEDER CO Emekson Da: ARUBAPRC S.P.A. NG CA 3: Serial#: 77ro9ae774112a9015a5996689adhD608	
Simone, in Via Ippocrate n. 12/D e precisamente:	C C	!
1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),		)
distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a	AR IB	
livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana	DIE it	1
MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2,		j
consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;		i
2) locale dep <mark>osi</mark> to posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito	TROPAC	
al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub		
Pagina 61 di 119	1 E	



25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro	
44,93;	
3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito	IARIF.it
al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub	
29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro	
41,26;	
4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con	
annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5	
sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 <i>graffati</i> , categoria C/6,	
classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;	
depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio in	
data 10/02/2000 e redatte dal geom. Giovanni Cara, risultano essere non conformi	8090
allo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni peritali e, viceversa, pienamente	9989adb(
conformi al progetto assentito. Non si ritiene corretto ed opportuno procedere	190 5a59ff
all'aggiornamento delle planimetrie, in quanto, come meglio specificato in risposta al	ae77d112a9q5a59f6689adb0608
quesito n. 7, tutte le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto al progetto	
assentito dovranno essere rimosse non essendo sanabili.	A 3 Serie
Necessario sarebbe, invece, l'aggiornamento dell'indirizzo dei beni in oggetto	NG C
nonché del relativo numero civico. Dalle visure catastali, infatti, il sub 5 graffato 21 ed	APEC S.F
il sub 25 sono ubicati in Via Appiano snc mentre i beni in oggetto hanno accesso dal	ARUB,
civico 12 di Via Ippocrate (Cfr. Allegato 4 - Documentazione Catastale).	esso Da:
♣ Beni ubicati nel Comune di Subiaco (RM)	RIE.IT 9
La planimetria catastale della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento,	oui Fede
sita in Via Lucidi n. <mark>2 e</mark> precisamente:	ROPAC
5) abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero	Firmato Da: PIETROPAOLI FEDER CO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA 3 Serial#: 7fc9
Pagina 62 di 119	irmato
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	
	/// VIII



intown 20		
interno 2;		
è stata presentata in catasto in data 05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n.		_
14. La porzione immobiliare in oggetto, come già specificato in risposta al quesito n.	ARIE.it	
4, non risulta a tutt'oggi registrata negli archivi informatici del catasto ed è pertanto		
priva di identificativi catastali definitivi (foglio, particella e subalterno).		
La planimetria catastale suddetta, reperita presso gli uffici catastali, è pienamente		
conforme allo stato di fatto. Le unità immobiliari facenti parte dell'edificio in cui risulta		
ubicata la porzione immobiliare in oggetto, sono censite al catasto urbano del		
Comune di Subiaco (RM) al foglio 30 particella 944. Ai fini dell'attribuzione degli		
identificativi catastali definitivi all'unità immobiliare è necessario presentare apposita		
istanza presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma –		
Territorio (Cfr. Allegato 4 - Documentazione Catastale).		20608
		ว่อชียสนเ
Il fabbricato edificato sulla ex particella 535 (ora particella 1202 e 1128), censito al		Firmato Da: PIE I KOPAOLI FEDER CO Emesso Da: AKUBAPEC S.F.A. NG CA \$ Sena#; /redae/ /d11za9u5a59f6689adb0608
catasto edilizio urbano come segue:	:	.p//e
6) particella 1128 sub 501, categoria F/2 - unità collabente, senza rendita		#:  / TC9:at
catastale;		Y & Seria
è privo di planimetria catastale in quanto la normativa vigente (circolare n. 9 del		ک ا ک
26/11/2001 prot. 69262 emessa dalla Direzione Centrale Cartografia Catasto		П. Г.
Pubblicità) prevede che le unità immobiliari ascrivibili alle categorie cosiddette		KUBAL
"fittizie" (F1, F2, F3 ecc), ossia quelle categorie prive di rendita catastale, devono		SSO Da: /
essere rappresentate esclusivamente nell'elaborato planimetrico, con esclusione	RIE.it	
della presentazione di singole planimetrie. La consistenza del fabbricato in oggetto,		PEDER
rilevata dal sottoscritto durante le operazioni peritali, è conforme all'elaborato		<b>COPAUL</b>
planimetrico depositato in data 14/09/2012 prot. n. RM0925690 redatto dal geom.		)a: PIE I
Pagina 63 di 119		rmator
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	i	Ē
inpubblicazione o riproduzione a scopo cominerciale - Aut. Iviin. Giustizia PD	O 2 1/01/2009	K



sia terreni che fabbricati, ubicati in parte nel territorio comunale di Guidonia		
Montecelio (RM) ed in parte nel territorio comunale di Subiaco (RM). I beni ubicati		
nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) costituiscono unico lotto in quanto trattasi	HARIF it	
di unità edilizia abitativa non divisibile (villino a schiera).	I/ ((\Li)	
Alcuni beni ubicati nel Comune di Subiaco (RM) possono essere raggruppati in unico		_
lotto, come le particelle di terreno contigue che costituiscono, di fatto, unico		
appezzamento di terreno. Possono altresì essere raggruppati in unico lotto i		
fabbricati con le adiacenti particelle di terreno che costituiscono, di fatto, pertinenza		
dei fabbricati stessi. Le particelle di terreno isolate, non legate ad altri beni da alcun		
vincolo, costituiscono anch'esse unico lotto.		
I suddetti criteri hanno portato all'individuazione dei seguenti lotti, la cui formazione		
non richiede la necessità di ricorrere alla redazione di frazionamenti.		80
LOTTO 1		389adbur
Villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco		05a5916c
Simone, Via Ippocrate n. 12/D, composto da:		7d112a9
1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),		: 7tc9ae7
distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a		3 Seriai#
livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR		NG CA
particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3		EC S.P.A
vani, rendita catastale Euro 395,09;		ARUBAP
2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al	Service Control of the Control of th	sso Da:
catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25,	RIE.it	CO Eme
categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;		FEDER
3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al		Firmato pa: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso ba: ARUBAPEC S.P.A. NG CA \$ Serial#:17t9ae77d112a9q5a59f6683adb0608
catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29,		Da: PIE I
Pagina 77 di 119		Firmato



categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;		_
4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa		_
area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana	IARIF it	_
MAR particella 1212 sub 15 e 34 <i>graffati</i> , categoria C/6, classe 4,	7 ((()))	_
consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38.		_
LOTTO 2		_
Abitazione sita nel Comune di Subiaco (RM), facente parte dell'edificio sito in Via Lucidi n. 2 e precisamente:		_
5) abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero		_
interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n. 61476		_
registrata al n. 14.		_
LOTTO 3	<u> </u>	3
Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie complessiva di metri	000 000	, , , , , , ,
quadri 3.833 (mq tremilaottocentotrentatre) distinto al N.C.T. al foglio 11:	41.1.2.2.0.16.2.5.06.6.8.8.0.2.4.h.D.R.D.R.D.R.D.R.D.R.D.R.D.R.D.R.D.R.D	55555
6) particella 1202, qualità seminativo arborato, classe 1, di are 19 centiare 23,		-
R.D. Euro 17,88, R.A. Euro 12,91, con soprastante fabbricato censito al	#:	150001
catasto urbano alla particella 1128 sub 501, categoria F/2 - unità collabente,		•
senza rendita catastale;	Firmato De. DIETPODAOI I EEDED O Emakeo De. AD IBADEO S D.A. AD IBADEO S D	) )
7) particella 536, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 10 centiare		;
80, R.D. Euro 12,83, R.A. Euro 10,82;	4 4	1)(1)
8) particella 537, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 08 centiare		בייייייייייייייייייייייייייייייייייייי
30, R.D. Euro 9,86, R.A. Euro 7,93.	RIE.IT	;
LOTTO 4	<u> </u>	1 - 1
Fabbricato sito nel Comune di Subiaco (RM), Contrada Prato Maggiore n. 1 e	Q Q	?
precisamente: ARE, IT	i di	
Pagina 78 di 119		2
LUDDUCCZIODO LITUCIOLO OCULOU/O DOCODOLO O MATORIO COM		



10) abitazione composta da piano primo e piano secondo, compreso un locale		
cantina al piano terra e un locale soffitta al piano terzo, il tutto censito al		
catasto urbano al foglio 11 particella 534 sub 2, categoria A/4, classe 2,	HARIE.it	
consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 206,58.		
Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM), adiacente al fabbricato di cui al punto		
precedente, della superficie complessiva di metri quadri 730 (mq settecentotrenta) distinto al N.C.T. al foglio 11:		
11) particella 497, qualità seminativo arborato, classe 2, di are 04 centiare 30,		_
R.D. Euro 2,66, R.A. Euro 2,22;		_
12) particella 544, qualità seminativo arborato, classe 4, di are 03 centiare 00,		
R.D. Euro 0,85, R.A. Euro 0,39.		_
LOTTO 5		809
Fabbricato sito nel Comune di Subiaco (RM), Contrada Sant'Angelo, composto da:	:	бвуаары
13) magazzino ubicato al piano terra, censito al catasto urbano al foglio 27		0525910
particella 56 sub 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, rendita		7d11za
catastale Euro 13,94;		t: //tcyae
14) abitazione ubicata al piano primo, censita al catasto urbano al foglio 27		3 Seria⊪
particella 56 sub 4, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita		NG CA
catastale Euro 74,11.		.T.S.S.T.
15) abitazione ubicata al piano secondo, censita al catasto urbano al foglio 27		ARUBAR
particella 56 sub 5, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita		esso Da:
catastale Euro 74,11.	RIE.it	CC E
LOTTO 6		I PEDER
Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie di metri quadri 5.250 (mq		Firmato Da: PIETROPAOU FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA 3 Serial#: 7tc9ae7 fd112a905a59t6689adb0608
cinquemiladuecentocinquanta) distinto al N.C.T. al foglio 27:		Ja: PIE I
Pagina 79 di 119		Firmato L
	i -	

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



17) particella 447, qualità seminativo arborato, classe 2, di are 52 centiare 50,	
R.D. Euro 32,54, R.A. Euro 27,11.	-8
LOTTO 7 GIUDIZ	ARIE.it
Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie di metri quadri 3.000 (mq	
tremila) distinto al N.C.T. al foglio 11:	
9) particella 331, qualità bosco ceduo, classe 2, di are 30 centiare 00, R.D.	
Euro 2,94, R.A. Euro 0,77.	
Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie di metri quadri 100 (mq	
cento) distinto al N.C.T. al foglio 27:	
16) particella 440, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 01 centiare	
00, R.D. Euro 1,19, R.A. Euro 0,96.	
Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie complessiva di metri	8090
quadri 6.690 (mq seimilaseicentonovanta) distinto al N.C.T. al foglio 23:	6689adb(
18) particella 129, qualità bosco ceduo, classe 1, di are 53 centiare 90, R.D.	905a59ft
Euro 8,35, R.A. Euro 1,67; GIUDIZIARIE.it	e77d112a9(5a59f6689adb06d8
19) particella 130, qualità pascolo cespugliato, classe 3, di are 13 centiare 00,	
R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,07.	A & Serie
9° QUESITO (dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda,	Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 7fc9a
in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle	다. 아 아
quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso	ARUB.
contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche	esso Da
alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078)	RIE.İT BO
l lotti 1, 2, 3, 5, 6 sono pignorati per l'intera quota della piena proprietà.	FEDER
Il lotto 4 è pignorato per la quota pari a 2/21 della piena proprietà.	ROPAOL
Il lotto 7 è in parte pignorato per l'intera quota della piena proprietà (particella 331 e	Da: PIET
Pagina 80 di 119	irmato
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	
	AND VI



440) e in parte pignorato per l'intera quota del diritto del concedente (particelle 129 e	
130).	
I lotti 4 e 7, considerate le caratteristiche specifiche dei beni immobili da cui sono	IA BUT it
composti, non concedono la possibilità di separazione in natura della quota	IARIE.II
assoggettata a pignoramento. Pertanto, per questi ultimi, si è proceduto alla stima	
dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota pignorata.	
GIUDIZIARIE.it	
10° QUESITO (accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la	
detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa, anteriore alla trascrizione del pignoramento;	
verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se	
risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978	
n.59 convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura	89
esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il relativo giudizio)	099adb0
Al momento dei sopralluoghi, avvenuti nelle date indicate al paragrafo "2.	7d112a905a59f6689adb0608
svolgimento delle operazioni peritali", tutti gli immobili assoggettati a pignoramento	7411285
risultavano nella piena disponibilità dei debitori esecutati e/o della loro famiglia (Cfr.	71c9ae7
Allegato 1 - Verbale di Sopralluogo).	S Serial#
	NG CA
11° QUESITO (ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore	, d. 8.
	UBAPE
esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)	o Da: AR
Il caso non ricorre.	RIE.it
	DERN CO
	mato Da: PIETROPAOUI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77
ASIL	JETROP
GIUDIZIARIE.İT	ato Da: F
Pagina 81 di 119	Ë



12° QUESITO (determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di		
stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni		
sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura	IADIE II	
esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa	I/XIXIL.II	
anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere		
ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei		
ASIL		
pubblici registri ed anterio <mark>re a</mark> lla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se		
disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se		
trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà		_
valutato come se fosse una nuda proprietà)		
		_
	5	000
	-	วอิซสนบง
ASTE		USASSIV
GIUDIZIARIE.it		משוות!
		וכשפו
		Odian.
		٠ ر ک
		ζ. Γ.Ο. Y
ΔSTE	3	קיי
GIUDIZIA	RIE.it	EIIIG
		DENIC
	<u> </u>	7 - 1
ASTE		FINITIATO DA: PIE INCINACIO FEDERACIO ETTENSSO DA: ANODAPIEC O: F.A. NG CA & SETTAFF, TIGAGET (OT 1243C)343STOOQS44D000CO
GIUDIZIARIE.it		ב ה ב
Pagina 82 di 119	ļ	<u> </u>

LOTTO 1		
Il villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco		
Simone, Via Ippocrate n. 12/D composto da:	ARIF IT	
appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),	I/ \(\C\ \_\)	
distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a		
livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana		
MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2,		
consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;		
2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito		
al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub		
25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro		
44,93;	S S	onana
3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito	0	00 yau
al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub	c d	วสอซาบ
29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro	700 C 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	1/ /ul 12a31
41,26;	96009	/ ICSat
4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con	SIE!	o deliai#.
annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5		5
sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 <i>graffati,</i> categoria C/6,		الا الا
classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;	d	ARUDAF
è stato stimato con il metodo sintetico di stima, che compara per qualità e	BIE it	J Despire
consistenza gli immobili in esame rispetto a quelli messi in vendita con le medesime		י טבאבר
caratteristiche in zone limitrofe dello stesso Comune. A tale scopo è stata eseguita	<u></u>	<u> </u>
una specifica indag <mark>ine</mark> volta ad accertare il livello dei prezzi per la zona di interesse.	G G	יל ד ה ה
Il risultato dell'analisi è il seguente:		ב המי
Pagina 83 di 119		LIIIar



	IMMOBILI	CON DESTINAZIONE F	RESIDENZIAL	E:			
	Indosina	1 2221:42		N4~	Malaca di	- Clm	
+	Indagine	Località		Mq	Valore di mercat	o €/mq	-8-
_	1	Via Ippocrate, Marco	Simone	160	€ 205.000	1.281,25	ARIE.it
	2	Via Caio Plinio Secondo, M	larco Simone	180	€ 229.000	1.272,22	7 (1211)
	3	Via Ippocrate, Marco	Simone	160	€ 269.000	1.681,25	
	3				€ 209.000	1.001,23	
	4	Via Pausania, Marco	Simone	172	€ 230.000	1.337,21	
	Facendo I	a media tr <mark>a i</mark> valori di n	nercato degli	immobil	i individuati ne	lla medesima	
	località e	DIZIAIXIEIII più precisamente nelle in	<u>mmediate vi</u> ci	<u>nanze</u> c	<u>li quello in ogc</u>	<u>jetto, si ha u</u> n	
		·					
	vaiore di 1	.392,98 €/mq approssim	adile in ecces	so a 1.4	. <u>∪∪,∪∪ €/mq</u> (C	<u>тг. Allegato 11</u>	
	- Annunci	del Mercato Immobiliare	). A conferma	ı di quar	nto emerge da	<u>l'analisi sopra</u>	
	riportata, s	si citano le quotazioni c	di mercato de	ell'osser	vatorio dei val	ori immobiliari	
	dell'Agenz	ia delle Entrate – OMI բ	ner il comune	di Guid	Ionia Montecel	io (RM), anno	
	_	·				, ,	
	2017, sem	estre 2, fascia/zona sub	ourbana/Marco	Simon	e - Tor Lupara	ı – Setteville -	
	Albuccione	e, codice di zona E6, mic	crozona catas	tale n. 8	, ville e villini (	Cfr. Allegato 8	
	- Dati OMI	):	GIUDI	ZIAT	RIE.it		
-	DECIDE	N7141 = 1/:II = 2 1/:II = :	Minima		Anneima	Madia	
+	RESIDE	ENZIALE Ville e Villini	Minimo	N	Massimo	Medio	
-	Va	alori di mercato	1.450 €/mc	2.	100 €/mq	1.775 €/mq	
		Fonte: Osservatorio valori	immobiliari ON	11 – Anno	2017, 2° semes	tre	
	Ai fini della	a valutazione del valore d	commerciale o	del bene	e pignorato si ri	tiene pertanto	
	ui applicar	e il valore unitario pari a	. 1.000,00 €/	inq cne	rappresenta II	valure medio	2.
	tra il valor	e di mercato di immobil	i simili ubicat	i nella n	nedesima loca	lità e il valore	FIE II
	medio OM	l per ville e villini ubicati	nel Comune o	di Guido	nia Montecelio	(RM), località	RIE.IT
	Marco Sim	ione					
	A	iono.					
+	AS	IL8					
		VIZIV PIE I+					

Firmato Da: PIETROPAOUI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPĘC S.P.A NG CA \$ Serial#: 77c9ae77d112a9d5a59f6689adb06d8

00555	OIEVITE D	JEIZZAZIONE

а	Livello di piano	1,00	
		ASII	ī
b	Ubicazione	1,20	
		GIUDIZ	1
С	Stato di conservazione e manutenzione	0,90	
d	Adeguatezza tecnologica	0,90	
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		

Coefficiente di co	ompensaz	ione/omogei	neizzazione
DIZIARIF.İ			
i	a*b*c*d	= 0,972	
		•	

### VALORE UNITARIO DA APPLICARE NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

2
00

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e considerando al 50% i muri perimetrali in comune con le adiacenti unità immobiliari. Le superfici degli altri ambienti sono state ragguagliate in funzione della destinazione d'uso dei locali e dello stato di conservazione degli stessi. In particolare, la superficie del balcone è stata ragguagliata al 25% della superficie totale, la superfice del terrazzo è stata ragguagliata al 35% della superficie totale fino a mq 25 e al 10% per la quota eccedente tale limite, la superficie dei locali accessori (locali accessori al piano seminterrato e locale deposito al piano terra) è stata ragguagliata al 60% della superficie totale, la superficie del box auto è stata ragguagliata al 50% della superficie totale, la superficie del giardino è stata ragguagliata al 10% della superficie totale, la superficie del giardino è stata ragguagliata al 10% della superficie

Pagina 85 di 119



Firmato þa: PIETROPAOL| FEDER|CO Emeßso Da: ARUBAPĘC S.P.A| NG CA \$ Serial#:|7r69ae7∤d112a9d5a59f6689adb06d8

totale.						
Si fa presente che, com	ne già ripoi	tato nella	a risposta	al quesito	n. 7, nel compendio	
				de et	HOL	
immobiliare pignorato de	ovranno es	sere ripri	stinate le	destinazioi	ni d'uso assentite da	ARIE.it
progetto edilizio. Ai fini d	del comput	o della su	perficie c	ommercial	e sono state pertanto	
prese in esame quest'u	<u>Itime anzic</u>	hé le des	<u>stinazioni</u>	<u>d'uso rileva</u>	ate dal sottoscritto in	1
sede di sopralluogo.						
ASIE	NA.					
GIUDIZIAR	mq	Coeff. Raggu	Sr mq	€/mq	Valore €	
		aglio	•			
Piano seminterrato						
Locali accessori	72,31	0,60	43,39	1.550	€ 67.254,50	
Giardino	28,18	0,10	2,82	1.550	€ 4.371,00	
Box auto	18,16	0,50	9,08	1.550	€ 14.074,00	
Piano terra						
Appartamento	35,16	1,00	35,16	1.550	€ 54.498,00	
Balcone	7,22	0,25	1,81	1.550	€ 2.805,50	
Terrazzo a livello	25,00	0,35	8,75	1.550	€ 13.562,50	
	41,27	0,10	4,13	1.550	€ 6.401,50	
Locale deposito	17,02	0,35	5,96	1.550	€ 9.238,00	
VALORE STIMATO per	r l'immobil	e pignor	ato		€ 172.205,00	
			in cifra	tonda	€ 172.000,00	
		<b>—</b> /	5 4		- 11 - 10 00,00	
A giudizio del sottoscri	itto, al vale	ore stima	to devon	o essere (	detratte le spese da	<del>a  </del>
sostenere per l'eliminaz	ione delle (	difformità	edilizie ri	scontrate e	nello specifico per i	
ripristino delle destinazi	oni d'uso a	ssentite	dal proge	etto. Tali sp	ese possono essere	
quantificate forfettariame	ente in € 10	0.000.00			HOIL	
,		-,			GIUDIZIA	RIE.it
Pertanto, il più probabile	<del>valore di r</del>	nercato d	lel bene p	<del>ignorato ris</del>	sulta pari a:	
€ 172.	000,00 -	€ 10.00	0,00 = 4	€ 162.000	),00	
A CTE			·		•	
Riassumendo ai fin <mark>i dell</mark>	<del>a vendita d</del> —	<del>lei compe</del>	<del>riaio imm</del>	<del>obiliare pig</del>	<del>norato, si ottlene:</del>	
	_ 11					

# LOTTO 1 Villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D composto da: 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09; 2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mg, rendita catastale Euro 44,93; 3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mg, rendita catastale Euro 41,26; 4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 graffati, categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mg, rendita catastale Euro 87,38; quota pignorata 100% = € 162.000,00 **Valore stimato € 162.000,00** ARUBAPEC S.P.A. NG CA \$ Serial#: 7fc9ae77 Firmato Da: PIETROPAOU FEDER CO Emesso Da: Pagina 87 di 119



	$\sim$	 $\sim$	_
		 11	٠,
_		 v	_

L'abitazione sita nel Comune di Subiaco (RM), facente parte dell'edificio sito in Via

Lucidi n. 2 e precisamente:

5) abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero

interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n.

61476 registrata al n. 14;

è stata stimata con il metodo sintetico di stima, che compara per qualità e

consistenza gli immobili in esame rispetto a quelli messi in vendita con le medesime

caratteristiche in zone limitrofe dello stesso Comune. A tale scopo è stata eseguita

una specifica indagine volta ad accertare il livello dei prezzi per la zona di interesse.

Il risultato dell'analisi è il seguente:

#### IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

€/mq	
1.349,51	
1.000,00	
1.176,47	
1	

Facendo la media tra i valori di mercato degli immobili individuati nella medesima zona, nelle immediate vicinanze di quello in oggetto, si ha un valore di 1.175,33 €/mq approssimabile in eccesso a 1.200,00 €/mq (Cfr. Allegato 11 - Annunci del Mercato

Immobiliare).

Di seguito si riportano le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari

dell'Agenzia delle Entrate - OMI per il comune di Subiaco (RM), anno 2017

semestre 2, fascia/zona centrale/centro abitato, codice di zona B1, microzona

catastale n. 1, abitazioni civili (Cfr. Allegato 8 - Dati OMI):

Pagina 88 di 119



Firmato þa: PIETROPAOL| FEDER|CO Emeßso Da: ARUBAPĘC S.P.A| NG CA \$ Serial#:|7r69ae7∤d112a9d5a59f6689adb06d8

RESIDENZIA	ALE Abitazioni civili	Minimo	Massimo	) Me	dio		
Valor	i di mercato	750 €/mq	1.100 €/m	ng 925 t	€/mq		
Fo	nte: Osservatorio valori	immobiliari OMI -	- Anno 2017, 2	° semestre	<b>511</b>	I A DIE it	
Ai fini della va	ılutazione del valore d	commerciale de	I bene pignor	ato si ritiene <sub>l</sub>	pertanto	I/XIXIL.II	
di applicare il	valore unitario pari a	1.050,00 €/m	<b>q</b> che rappre	senta il valor	e medio		
tra il valore d	i mercato di immobil	i simili ubicati n	nella medesin	na località e	il valore		
medio OMI p	er abitazioni civili ub	oicate nel centro	o abitato del	Comune di	Subiaco		
(RM).	IZIARIE.II						
COEFFICIEN	TE DI OMOGENEIZZ	'AZIONE					
a	Live	ello di piano		1,00			
b	U	bicazione		1,20			
С	Stato di conserv	/azione e manu	tenzione	0,90			8
d	Adeguat	ezza tecnologic	a	0,90			d112a9(5a59f668\)9adb06(8
		AST	- Si-				05a59f66
С	oefficiente di comp	ensazione/omo	geneizzazio	ne			
	i a*t	o*c*d = 0,972	2				Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emelsso Da: ARUBAPĘC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 7fc9ae7
							A 3 Serials
VALORE UNI	TARIO DA APPLICAI	RE NELLA VAL	UTAZIONE D	ELL'IMMOBI	LE		NG C
	VALORE ME	EDIO	1.050,00				PEC S.P.
	ceff. di Compe	ensazione	0,972	4 0			: ARUBAI
	Valore unitar	rio €/mq	1.020,60	AS.	L		nesso Da
	Arrotondato	ра	1.000,00	GIUL	IZIA	RIE.IT	RICO En
							OLI FEDE
La superficie	commerciale del com	pendio immobil	iare pignorato	o è stata dete	erminata		TROPAC
misurando la	superficie coperta a	lordo delle mu	ırature estern	e e consider	ando al		o Da: PIE
	Pubblicazione uffici	iale ad uso esc	clusivo perso	_	89 di 119		Firmato
ripubblicazi	Pubblicazione ufficione o riproduzione	a scopo comn	nerciale - Au	it. Min. Giust	tizia PD	G 21/07/2009	P

R

 50% i muri perimetrali in	comune c	on le adi	acenti uni	<u>tà immobiliar</u>	i. Le superfici deg	li .	
altri ambienti sono state	ragguaglia	ite in fun:	zione della	a destinazion	ne d'uso dei locali (		
dello stato di conservazi	ione degli	stessi. I	n particola	are, la super	ficie del balcone	ARIE.it	
stata ragguagliata al 25%	∕₀ della sup	erficie to	tale.				
ASTE	mq	Coeff. Raggu aglio	Sr mq	€/mq	Valore €		
Piano primo							
 Abitazione	94,52	1,00	94,52	1.000	€ 94.520,00		
Balcone	4,55	0,25	1,14	1.000	€ 1.140,00		
VALORE STIMATO per	l'immobil	e pignor	ato		€ 95.660,00		
		$\Longrightarrow$	in cifra	tonda	€ 96.000,00		
Riassumendo ai fini della	a vendita d	del comp	endio imm	nobiliare pign	orato, si ottiene:		
_	cisamente cata al p o 2, il tutt 61476 reg	e: rimo pia to denur istrata a	o (RM), fa ano della nciato al	ARE IT	dell'edificio sito , distinta con il ano il 05/01/1970		
	Valore s	timato	€ 96.0	00,00			
					ASTF	8	
					GIUDIZIA	RIE.it	
A STE							
CHIDIZADE	i i+						
GIUDIZIAKIE	.11				Pagina 90 di 11	9	
Pubblicaz	ione uffici	iale ad ι	ıso esclu	sivo persona	ale - è vietata og		



		LOTTO 3		
II te	rreno sito nel Comune di	Subiaco (RM) della sup	erficie complessiva di metri	
qua	dri 3.833 (mq tremilaottocen	totrentatre) distinto al N.0	C.T. al foglio 11:	ARIE.it
	6) particella 1202, qualità	seminativo arborato, o	classe 1, di are 19 centiare	
	23, R.D. Euro 17,88, R.			
	al catasto urbano alla collabente, senza rend		501, categoria F/2 - unità	
	7) particella 536, qualità	seminativo irriguo arb	oorato, classe 1, di are 10	
		12,83, R.A. Euro 10,82;		
	8) particella 537, qualità	seminativo irriguo arb	oorato, classe 1, di are 08	
	centiare 30, R.D. Euro	9 86 R A Furo 7 93:		
è st	ato stimato con il metodo	sintetico di stima. Per	la valutazione del bene in	8090
ogg	etto, in assenza di indicat	ori di mercato certi, il	sottoscritto ritiene di poter	98 9adk
con	venientemente utilizzare i Va	.5a59f6		
dei t	terreni agricoli dedotti dal Lis	ato Da: PIETROPAOUI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA \$ Serial#: 7fc9ae77d112a9q5a59f6689adb0608		
In ri	ferimento al fabbricato cens	#; 7fc9ae`		
501	, categoria F/2 – unità collat	pente, senza rendita cata	istale, il sottoscritto ritiene di	3 Serials
	buire un valore pari ad € 19.	NG CA		
LVa	alori Agricoli Medi per il co	8. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9.		
		,		JBAPEC
Anie	ene, annualità 2015, riportati	te, sono pari a <i>(Cfr. Allegato</i>	Da: ARU	
9 –	Valori Agricoli Medi):		ASIE	osse
	COLTURA	VALORE AGRICOLO (Euro/HA)	VALORE AGRICOLO (Euro/MQ)	RIE.IT
	Seminativo arborato	18.000,00	1,80	FEDER
^	Seminativo irriguo arborato	29.000,00	2,90	\\ \OPAOL
	ILIDIZIA DIE I	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	·	. PIET
J	Fonte: \	lato Da		



	erreni agricoli ubic	ati nella Provir	ncia di Roma, riportal	i dal
Listino Ufficiale della Bor	rsa Immobiliare di	Roma, sono p	ari a <i>(Cfr. Allegato</i> 1	0 -
Listino Ufficiale della Bors	a Immobiliare di R	oma):		DIZ A DIE it
COLTURA	VALORE A (Euro	AGRICOLO V	ALORE AGRICOLO (Euro/MQ)	JIZI/AKIL.II
Seminativo irrigu	ю 31.00	00,00	3,10	
Ai fini della valutazione de congruo applicare un valuavente qualità seminativo  €/mq per la porzione di ti 536 e particella 537).	lore unitario pari a arborato (particella erreno avente qual	a <b>1,80 €/mq</b> r a 1202) ed un v lità seminativo	per la porzione di ter valore unitario pari a irriguo arborato (parti	reno 3,00
Con questi elementi, il val	Superficie (mq)	norato è pari a:	Valore €	
	GIU	<u>DIZIARI</u>	<b>E.I</b> T	
				_
Fabbricato rurale p.lla 1128 sub 501	38	500,00	€ 19.000,00	
sub 501 Terreno agricolo p.lla 1202	38	500,00 1,80	€ 19.000,00 € 3.461,40	
sub 501  Terreno agricolo p.lla 1202  Terreno agricolo p.lla 536	1.923 1.080	1,80	€ 3.461,40 € 3.240,00	
sub 501 Terreno agricolo p.lla 1202	1.923	1,80	€ 3.461,40	
sub 501  Terreno agricolo p.lla 1202  Terreno agricolo p.lla 536	1.923 1.080 830	1,80 3,00 3,00	€ 3.461,40 € 3.240,00	
Terreno agricolo p.lla 1202 Terreno agricolo p.lla 536 Terreno agricolo p.lla 537	1.923 1.080 830	1,80 3,00 3,00	€ 3.461,40 € 3.240,00 € 2.490,00	
Terreno agricolo p.lla 1202 Terreno agricolo p.lla 536 Terreno agricolo p.lla 537	1.923 1.080 830	1,80 3,00 3,00	€ 3.461,40 € 3.240,00 € 2.490,00 € 28.191,40	
Terreno agricolo p.lla 1202 Terreno agricolo p.lla 536 Terreno agricolo p.lla 537	1.923 1.080 830	1,80 3,00 3,00	€ 3.461,40 € 3.240,00 € 2.490,00 € 28.191,40	IARIE.it
Terreno agricolo p.lla 1202 Terreno agricolo p.lla 536 Terreno agricolo p.lla 537	1.923 1.080 830	1,80 3,00 3,00	€ 3.461,40 € 3.240,00 € 2.490,00 € 28.191,40	IARIE.it



## QUADRO SINOTTICO DEI BENI

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 246 / 2012 + 363 / 2012**

Promossa da	
Promossa da	
In danno di	
G.E.ASIE	Dott. Valerio Medaglia
	RIE.IT
Custode Giudiziario	avv. Marcello Bernardini
C.T.U.	ing. Federico Pietropaoli

		LOTTO N. 1	
	Duarra a basa diaata		
	Prezzo a base d'asta	€ 162.000,00	
Diritti		Piena proprietà per 1/1	
	Destinazione d'uso	Residenziale	
	Descrizione e dati	Villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM),	
		località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D composto da:	
	catastali	- appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano	
	ASTE	seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;  - locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;  - box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;  - box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 graffati, categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38.	R

Firmato þa: PIETROPAOU FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7rc9ae7†d112a9q5a59f6689adb06q8

	LOTTO N. 2	
Prezzo a base d'asta	€ 96.000,00	
Diritti	Piena proprietà per 1/1	IA DIE II
Destinazione d'uso	Residenziale	IAKILII
Descrizione e dati	Abitazione sita nel Comune di Subiaco (RM), facente parte	
catastali	dell'edificio sito in Via Lucidi n. 2 e precisamente:	
GUDIZIA	- abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta	
01001217 (1	con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il	
	05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14.	
	LOTTO N. 3	
Prezzo a base d'asta	€ 28.000,00	
Diritti	Piena proprietà per 1/1	
Destinazione d'uso	Terreno agricolo	
Descrizione e dati	Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie	
catastali	complessiva di metri quadri 3.833 (mq tremilaottocentotrentatre) distinto al N.C.T. al foglio 11:	
	- particella 1202, qualità seminativo arborato, classe 1, di	
	are 19 centiare 23, R.D. Euro 17,88, R.A. Euro 12,91, con soprastante fabbricato censito al catasto urbano alla	
	particella 1128 sub 501, categoria F/2 - unità collabente, senza rendita catastale;	
	- particella 536, qualità seminativo irriguo arborato, classe	
	1, di are 10 centiare 80, R.D. Euro 12,83, R.A. Euro 10,82;	2
	- particella 537, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 08 centiare 30, R.D. Euro 9,86, R.A. Euro 7,93.	RIE.it
	., 2. 2. 2. 2	
A CTE o		
ASIE	IE i†	
SIUDIZIAR	Pagina 115 di 119	



ALLEGATI:		
01. Verbali di sopralluogo;		
02. Rilievi dello stato dei luoghi;	ARIF it	
03. Documentazione fotografica;	I VICILIII	
04. Documentazione catastale: visure storiche, estratti di mappa e planimetrie;		
05. Visure Ipotecarie;		
06. Documentazione estratta presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM);		
07. Documentazione estratta presso il Comune di Subiaco (RM);		
08. Dati OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;		
09. Valori agricoli medi;		_
10. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;		
11. Annunci del mercato immobiliare;		80
12. Atti di proprietà;		99adb06
13. Verbale di Nomina e Giuramento del CTU;		e77d112a905a59f6689adb0608
14. Ricevute di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.		7d112a
		<u>a</u>
Castel Madama, data di deposito		ARUBAPEC S.P.A NG CA 3 Serial#: 7fc9
IL C.T.U.		A NG CA
Ing. Federico Pietropaoli		‡C S.P
		RABAPI
ASTE	3	sso Da: AF
GIUDIZIA	RIE.it	30 Eme
		nato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da:
A CTE 9		<b>DAAOU</b>
CILIDIZIA DIE it		: PIETR(
		nato Da
B 1 446 9 446	(	_

