## 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 LOTTO 1- REV.3 MAGGIO 2022** "a seguito delle richieste del G.E. Dott. Valerio Medaglia all'udienza del <del>osso Da: ARUBAP⊑C S.P</del>.A| NG CA \$ Serial#:∣31f13eb†c378b8f87a207b\$6d5efeafd 07/04/2022 " 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 (1) Art. 567 c.p.c. Istanza di vendita tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare R. G. Es. n. 246/2012 riunita alla II.Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal procedura n. 363/2012 promossa da Unicredit Credit Management Bank S.p.A. deposito del ricorso, ad allegare allo stesso Dopo aver prestato il giuramento di rito all'udienza del 04/12/2013, il Giudice Dott. F. l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni M. Tropiano ha conferito al sottoscritto il mandato che si articola nelle seguenti relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla richieste e quesiti: trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere Pagina 1 di 40 sostituita da un certificato notarile attestante le

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

risultanze delle visure catastali e dei registri

immobiliari

| 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;   | IARIE.IT   |              |
| 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             |  |              |
| 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        |  |              |
| 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,          | 3  | 3            |
| l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca l'atto di         | Skafabor   | 20000        |
| provenienza ultraventennale; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie              | 879007K  | טי מבטי הי   |
| che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i                | 7-4781A8   | 5            |
| certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6    | 24<br>4.20<br>5.00<br>5.00   | 2            |
| giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta                         | A. O.  | 2            |
| documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa                      | A O ON   | 5            |
| richiesta;   | 4<br>0<br>0<br>0   | ;            |
| 4. (2° QUESITO) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,       | d valid  | ;            |
| storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o | in Cost  | )<br>)<br>)  |
| oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico                   | RIE.it   | ;            |
| dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al                  | Firmato Da: PIETROPAOJI FEDERICO Emasson Da: ARI IRADEC S. P. A. N.G. CA. & Social#: 34143aby c378h84872007h3645afaafa | -<br>-<br>1  |
| ASTES  | Over   | <u>}</u>     |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 2 di 40  |  | ว<br>ค.<br>ร |
|  | ្រី<br>ម   | 5            |



| medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o           |   |   |
|--|---|---|
| usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;                           |   | _ |
| 5. (3° QUESITO) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato                          | IARIE.II  |   |
| indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,                    |   |   |
| interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e            |   |   |
| dati catastali attu <mark>ali, eventual</mark> i pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni |   |   |
| (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);                    |   |   |
| 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                |   |   |
| pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua                         |   |   |
| univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma                     | 36d5efea  |   |
| consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur                  | 87a2076   |   |
| non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile                    | 7.637808  |   |
| rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;                       | 31f13eb   |   |
| 7. (5° QUESITO) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per                  | 8 Serial#:  |   |
| l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di                       | NG CA   |   |
| idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed                                    | O. O  |   |
| all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;                           | RUBAPE  |   |
| 8. (6° QUESITO) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico                       | Sso Da: A   |   |
| comunale; GIUDIZIA   | RIE.it  |   |
| 9. (7° QUESITO) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o               | FEDER   | _ |
| concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In                  | imato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: 4RUBAPE C S.P.A. NG CA \$ Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd |   |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 3 di 40  | Ja: PIET  |   |
|  | imato [   |   |



| caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa                |  | _        |
|--|--|----------|
| urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e   |  | _        |
| dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli   | IARIE.IT   |          |
| artt.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6 della L. 28                 |  |          |
| febbraio 1985 n.47;  |  | _        |
| 10.(8° QUESITO) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;         |  |          |
| provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa             |  |          |
| autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del      |  |          |
| frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente     |  | _        |
| approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;   |  |          |
| 11.(9° QUESITO) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia              | _  | _        |
| 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          | 3eh 637 Rh8f 87 22 07 h 36d Seifeald                   |          |
| comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso          | 78PBff   | 5        |
| 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   | 8. Serial#: 3117                                       |          |
| dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;   |  | <u>.</u> |
| 12.(10° QUESITO) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo         | о<br>С   | :        |
| legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data           | #4<br>4<br>8<br>8                                      | ⊢<br>:   |
| certa, anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati   | - EC Co.   | ;<br>i   |
| presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino | RIE.it   | <u> </u> |
| comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.   | п<br>П   | 1<br>1   |
| 21 marzo 1978 n.59 convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino               | FITROPADI I FEDERICO Emekso Da: ARIJBAPEC S.P.A. NG CA |          |
| GUDIZIARIF.it Pagina 4 di 40   | - L  | !<br>!   |
|  | in order   | ,        |



| contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di         |  |               |
|---|--|---------------|
| scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il relativo giudizio;     |  | _             |
| 13.(11° QUESITO) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex           | ARIE.IT  |               |
| coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della      |  |               |
| casa coniugale;   |  |               |
| 14.(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 esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione   |  |               |
| al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento     |  | _             |
| (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di   | A.K. Golden  | שלים ביים<br> |
| 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici    | 7.00 Co. 7   | ן מבטו אין    |
| registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla | 9.7 7.7 8h 8fb 72-2077h 36.4 Kofoad  | 25.53         |
| procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del      | 347  | 2             |
| pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di          | ::<br>   | 2000          |
| trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se       | S C C  | 5             |
| fosse un nuda proprietà;  | 0<br>0   | 5             |
| Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:                         | valia  |               |
| a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta        | i co   | 27            |
| fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli         | RIE.it   | ]             |
| quesiti;  | 1<br>1<br>1  | ר<br>ני       |
| ACTE  | STET TO THE PORT OF THE PORT O | 5             |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 5 di 40   | 9  | -<br>I        |
|   | To see the second secon | 3             |



| b) invii, a mezzo fax o posta ordinaria oppure posta elettronica, nel rispetto       |  | _ |
|--|--|---|
| della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la              |  | _ |
| trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia         | IARIE.II                                 | _ |
| del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche     |  |   |
| se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno                      |  | _ |
| quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione                     |  | _ |
| dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un      |  | _ |
| termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far         |  | _ |
| pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;                  |  | _ |
| c) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza   |  | _ |
| di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;   |  | _ |
| d) depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per     | Sod5efeatr                               | _ |
| l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di     | 7a207b3                                  | _ |
| tutti gli allegati, sia in forma cartacea (due copie oltre l'originale) sia in forma | 1113eb7c378b8f87a207b36d5efeafd          |   |
| elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili, in formato         | 31f13eb7                                 |   |
| PDF, recante copia della perizia, della planimetria relativa all'immobile e          | Serial#: 3:                              |   |
| delle foto in formato digitale;  | NG CA 3                                  |   |
| e) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna              | O<br>Q<br>G                              |   |
| dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti             | RUBAPE                                   |   |
| (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);      | FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA |   |
| f) le parti costituite che avessero bisogno di copia dell'elaborato tecnico,         | RIE.it                                   |   |
| devono richiederla, non in cancelleria, bensì direttamente al perito che a sua       | FEDER                                    |   |
| volta è tenuto ad inviarla, oppure, consultarla direttamente in udienza;             | rmato Da: PIETROPAOLI                    |   |
| GUDIZIARIE.it Pagina 6 di 40   | )a: PIETR                                |   |
|  | rmato C                                  |   |



| g) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale,         |   |           |
|---|---|-----------|
| copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di              |   |           |
| sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la                | IARIE.II  |           |
| detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle              |   |           |
| operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la               |   |           |
| documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;                            |   |           |
| h) segnali tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice                   |   |           |
| dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;   |   |           |
| i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata       |   |           |
| a dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al                    |   |           |
| precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la            | 7   | _         |
| successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.          | R. P. Carlotter and Carlotter | 2         |
| ASTE  | 200778  | 2 2 2 2 2 |
| GIUDIZIARIE.it  | 7.2.7.2B.P.B.   | 5         |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI  | 3443ab1   | 2         |
| Il compendio immobiliare assoggettato a pignoramento si compone di diversi beni,        | Sonia<br>B  | 5         |
| sia terreni che fabbricati, ubicati in parte nel territorio comunale di Guidonia        | 0.00<br>0.00<br>0.00<br>0.00<br>0.00<br>0.00<br>0.00<br>0.0   | 5         |
| Montecelio (RM) ed in parte nel territorio comunale di Subiaco (RM). Le operazioni      | 4 d   | 5         |
| peritali hanno avuto inizio in data 26/06/2014 alle ore 10:30 presso le porzioni        | E. STATE  | 1         |
| immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), in Via Appiano 12/D         | A -eU cos   |           |
| (già Via Appiano snc), in presenza dell'avv. Marcello Bernardini, in qualità di custode | RIE.it  | )         |
|   | G   | j         |
| ACTES   | FINANDE PIETROPANI I FEDERICO Emacco De ARIBADEC S DA NG CA 3 Sarial#: 31113ah 7378h8872077h3645afaa  | 2         |
| GUDIZIARIE.i† Pagina 7 di 40  | , i   |           |
|   | ta  | 3         |



| 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   | Su           |  |
| GILDIZ  | IARIF.it     |  |
| pignorato.  | .,           |  |
| Le operazioni peritali ripresero in data 10/11/2015 alle ore 10:25 in Subiaco (RM), in  |              |  |
|   |              |  |
| ASTE  |              |  |
| 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.  |              |  |
|   |              |  |
|   |              |  |
| territorio comunale di Subiaco (RM).  |              | 15efeafd   |
| Il giorno 06/10/2016 alle ore 15:30 in Guidonia Montecelio (RM), in presenza del  |              | Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPĘC S.P.A¦ NG CA 3 Serial#∷31113eb7c378b8f87a207b36d5efeafd |
| custode giudiziario, avv. Marcello Bernardini, del co-debitore esecutato, sig.  |              | c378b8f8   |
|   |              | 1f13eb7  |
|   |              | erial#: 3  |
| pignoramento, site in Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc), completando, di  |              | CA 3 S   |
| fatto, il rilievo di tutti i beni immobili pignorati.   |              | .P.A. NG   |
| Al fine di poter espletare al meglio l'incarico conferitomi, mi sono recato presso i  |              | APECS  |
| seguenti uffici pubblici per il reperimento della documentazione necessaria:  |              | a: ARUB  |
| ASIC  |              | nesso Da   |
| - Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (ricerche per verificare la   | RIE.IT       | SICO En  |
| regolarità urbanistica ed edilizia delle porzioni immobiliari assoggettate a  |              | I FEDEF  |
| pignoramento);  |              | ROPAOL   |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 8 di 40   |              | Da: PIET   |
| Dubblicaniana officiale adveca acabat   |              | Firmatc  |
| Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD0 | G 21/07/2009 | 9  |



| - 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   | IARIE.IT   |                    |
| l'eventuale esistenza di vincoli sugli stessi);   |  |                    |
| - Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio (ex Agenzia del                                    |  |                    |
| Territorio, per ricerche e visure di natura catastale, ispezioni e visure presso                                    |  |                    |
| la Conservatoria dei Registri Immobiliari);   |  |                    |
| - Cancelleria del Tribunale di Tivoli (esame documenti in atti ai sensi dell'art.                                   |  |                    |
| 567, 2° comma c.p.c.).  |  |                    |
| RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO   |  |                    |
| 1° QUESITO (indichi l'esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti            | 3  | 3                  |
| di natura reale quest'ultimo vanti sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare,                  | PA A A A A A A A A A A A A A A A A A A   | 5                  |
| specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore; predisponga, sulla base dei                | R 7.2.0 A 7.0.0 A 7.0. | 7                  |
| documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca l'atto di provenienza | ا<br>م ح کر ک  | 2                  |
| ultraventennale; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la          | 2.2<br>2.2<br>4.0<br>4.0   | -                  |
| corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art.30 | # 0 i.i.d  | 5                  |
| del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da                 | 9  | )<br>!             |
| parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta)  | o<br>U   | ;<br>;<br>)<br>—   |
| Le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località                                    | avai idy   | :<br>}<br>}        |
| Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc) e precisamente:   | ic   | 3                  |
| appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),   | RIE.it   | ;                  |
| distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a   | Firmato Do: DIETPODAOII FEDERO C E A NO C A & Social#: 34443aby 2378bg48723077b3g4kg72070000000000000000000000000000000000   | <u>-</u><br>;<br>; |
| livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR   | S A G G  | :                  |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 9 di 40   |  | 7<br>2             |
| Dubblicaniana officiale educacionalistica accessorale (N. 1.1.1.1   | <br>   | 5                  |



| 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;                      | IARIE.II  |   |
| 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;                      |   |   |
| 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;  |   |   |
|  |   |   |
|  |   |   |
| della procedura immobiliare in epigrafe.   |   | 70  |
| La piena proprietà delle porzioni immobiliari di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), ubicate nel |   | 6d5efeaf  |
| Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D           |   | 37a207b3  |
| (già Via Appiano snc) e precisamente: UDIZIARIE it   |   | 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd                       |
| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),               |   | 31f13eb]  |
| distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a                    |   | Serial#:  |
| livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR                |   | NG CA   |
| particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati</i> ;   |   | C S.P.A.  |
| 2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al           |   | RUBAPE  |
| catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;                      | Na market and the same and the | sso Da: A   |
| 3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al              | RIE.it  | ICO Eme   |
| catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;                      |   | I FEDER   |
| 4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa          |   | Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA |
| GIUDIZIARIE.i† Pagina 10 di 40   |   | Da: PIET  |
|  |   | Firmato   |



| area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana   |              |   |
|--|--------------|---|
| MAR particella 1212 sub 15 e 34 graffati;  | IADIE it     |   |
|  | IAKILII      |   |
|  |              |   |
| del seguente titolo (Cfr. Allegato 12 – Atti di proprietà):  |              |   |
| - atto di vendita del 25/07/2000 rep. n. 6803 racc. n. 3848, ricevuto  |              |   |
| dall'Avv. Camillo Verde, notaio in Roma, trascritto presso la  |              |   |
| Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29/07/2000 al n. 20806 del  |              |   |
| registro particolare e n. 31700 del registro generale.   |              |   |
|  |              |   |
|  |              |   |
| immobiliari suddette, è pervenuta in virtù del seguente titolo:  |              | rc378b8f87a207b36d5efeafd   |
| - atto di vendita del 29/01/1999 rep. n. 107974 racc. n. 10368, ricevuto dal   |              | 7a207b3   |
| Notaio Paolo Coppi di Roma, registrato a Roma il 17 febbraio 1999 e  |              | 7c378b8f8   |
| trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 27   |              | 31f13eb   |
| febbraio 1999 al n. 3989 del registro particolare e n. 5987 del registro   |              | Serial#:  |
| generale.  |              | NG CA   |
| Dalla documentazione in atti, nonché da visure ed ispezioni ipotecarie eseguite  |              | C S.P.A.  |
| presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – Servizi di pubblicità immobiliare di Roma 2,  |              | RUBAPE  |
| è stato accertato che:   | - Andrews    | sso Da: A   |
| - la porzione immobiliare di cui al punto 1) sita nel Comune di Guidonia   | RIE.it       | SO Emes   |
| Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D (già Via   |              | FEDER   |
| Appiano snc) e precisamente:   |              | Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA 3 Serial#: 31f13eb |
| GIUDIZIARIE,i† Pagina 11 di 40   |              | Da: PIET  |
| Politik Paration and Mark I and American American  |              | Firmato   |
| Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD | G 21/07/2009 | 2   |



| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),     |           | _  |
|--|-----------|--|
| distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a          | IA SIL II | _  |
| livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR      | ARIE.II   |  |
| particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati</i> ;                                     |           |  |
| risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio |           |  |
| evidenziate nei certificati allegati (Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie):      |           |  |
| → UDZA TIPO: I Ipoteca legale  |           |  |
| iscritta in data 22/08/2005 al n. 16476 del Registro Particolare                 |           |  |
| e al n. 58033 del Registro Generale, pubblico ufficiale Servizio                 |           |  |
| riscossione tributi concessione della Provincia di Roma                          |           |  |
| repertorio 89935 del 12/08/2005, derivante da Ipoteca legale                     | -         | <u> </u>   |
| ai sensi dell'art. 77 D.p.r. 602/73 e D.Lgs. 46/99;                              |           | ботренея   |
| - le porzioni immobiliari di cui ai punti 1), 2) e 3), ubicate nel Comune di     |           | 8/azu/b.   |
| Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D           |           | s Serial#: 31r13eb/c3/8b8r8/azu/bs6d5ereard                      |
| e precisamente:  |           | 3111360  |
| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),     |           | d veriar≢.   |
| distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a          |           | 5<br>5<br>5  |
| livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR      |           | ۲. ا<br>۲. ۲.  |
| particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati</i> ;                                     |           | AKUBALI  |
| 2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al |           | SSO Da. /  |
| catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;            | RIE.it    | 2  |
| 3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al    |           | IIMato Da: PIETROPAULI FEDERICO EMESSO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA |
| catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;            |           | KOTACL   |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 12 di 40   |           | Da: rı⊑ı   |
|  |           | -Irmato  |



| risultano gravate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio | _   |              |
|--|---|--------------|
| evidenziate nei certificati allegati (Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie):        | IA SIC III  | _            |
| ❖ TIPO: Ipoteca legale   | ARIE.II   |              |
| iscritta in data 29/01/2007 al n. 1488 del Registro Particolare e                  |   |              |
| al n. 6158 del Registro Generale, pubblico ufficiale Gerit                         |   |              |
| S.p.A. agente riscossione della Provincia di Roma repertorio                       |   |              |
| GUDZA 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             |   | _            |
| (già Via Appiano snc) e precisamente:  | 7   |              |
| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),       | 30<br>30<br>40<br>40  | סמספופמי     |
| distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a            | O. O. O. I. 141.20 A. W. O. | ן מבטוה ה    |
| livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR        | 7,070   | 2007         |
| particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati</i> ;                                       | , c   | 200110       |
| 2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al   | ;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;                          | כמומוז.      |
| catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;              |   | )<br>)       |
| 3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al      | -<br>-<br>-<br>-  | ξ<br>5       |
| catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;              | 10<br>V 0<br>10   | ָּבְּי       |
| 4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa  |   | . בין<br>רבי |
| area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana       | RIE.it  | ]            |
| MAR particella 1212 sub 15 e 34 <i>graffati</i> ;                                  |   | ר<br>ר<br>י  |
| risultano gravate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio | SIE!  | )<br>(       |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 13 di 40   |   | ם.<br>די     |
|  |   | וומנ         |



| evidenziate nei certific | cati allegati (Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie):              |  |                |
|--------------------------|---|--|----------------|
| *                        | TIPO: Ipoteca giudiziale  | LA SIT it  |                |
|                          | iscritta in data 14/12/2007 al n. 27228 del Registro Particolare  | IARIE.II   |                |
|                          | e al n. 93504 del Registro Generale, pubblico ufficiale           |  |                |
|                          | Tribunale civile di Biella repertorio 1186 del 13/11/2007,        |  |                |
| ASIE                     | derivante da Decreto ingiuntivo;                                  |  |                |
| GIUDIZIA                 | 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  | A A CATO   | paseieair      |
|                          | iscritta in data 03/05/2010 al n. 6470 del Registro Particolare e | 142 oh 7 722 7 8 P. R. P. Z.   | /azu/bə        |
|                          | al n. 27665 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale   | 707<br>707   | C3/ 8D0IC      |
|                          | di Roma repertorio 24734 del 03/12/2009, derivante da             | 24.7<br>24.2<br>26.2<br>26.2<br>26.2<br>26.2<br>26.2<br>26.2<br>26.2   | 3.17.1.3eD/    |
|                          | Decreto ingiuntivo;   | :<br>   <br>   <br>  | Veriai#.       |
| *                        | TIPO: Atto esecutivo o cautelare                                  | (  | ال<br>ال<br>ال |
|                          | trascritto in data 07/06/2012 al n. 18425 del Registro            | 0  | ر ۲.۵<br>۲.۶   |
|                          | Particolare e al n. 26404 del Registro Generale, pubblico         | Valid  | RUBAL          |
|                          | ufficiale Tribunale di Tivoli repertorio 1197 del 29/03/2012,     | i i  | SSO Da.        |
|                          | derivante da Verbale di pignoramento immobili;                    | RIE.it   |                |
| *                        | TIPO: Atto esecutivo o cautelare                                  | SIETH COAD AND A BANGO DAY OF A BANG | I PEDEN        |
| ∧ QTE s                  | trascritto in data 27/07/2012 al n. 24838 del Registro            | CAGC   | AOFACE<br>JOAN |
| GIUDIZIAR                | Pagina 14 di 40   |  | Ja: PIE I      |
|                          |   | , to   | Imato          |



| Particolare e al n. 35304 del Registro Generale, pubblico   |             |   |
|---|-------------|---|
| ufficiale Ufficiale giudiziario c/o Tribunale repertorio 1738 del   | 8           |   |
| 15/05/2012, derivante da Verbale di pignoramento immobili;  | IARIE.it    |   |
| ❖ TIPO: Atto esecutivo o cautelare  |             | —   |
| trascritto in data 08/08/2013 al n. 25227 del Registro  |             | —   |
| Particolare e al n. 35088 del Registro Generale, pubblico   |             |   |
| GUDZA ufficiale Tribunale repertorio 22584 del 11/07/2013, derivante  |             |   |
| da Decreto di sequestro preventivo.   |             |   |
| 2° QUESITO (indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali 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 carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al              |             |   |
| medesimo; rilevi l'esistenza di diritti demaniali -di superficie o servitù pubbliche- o usi civici evidenziando     |             | 6d5etear  |
| gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto)  | 7           | c378b8f87a207b36d5efeafd  |
| Le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località                                    |             | c378b8rb  |
| Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc) e precisamente:   |             |   |
| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),  |             | Serial#:  |
| distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a   |             | NG CA   |
| livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR   |             | CS.P.A  |
| particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati</i> ;  | 1           | RUBAPE<br>  |
| 2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al                                    | Pir-        | so Da: A  |
| catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;   | RIE.it      | CO Eme  |
| 3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al                                       | S<br>L<br>L | rmato Da: PIETROPAOUI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#;31113eb |
| catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;   |             | SOPAULI   |
| GIJDIZIARIE i† Pagina 15 di 40  | [           | a: PIE I F  |
|   |             | rmato   |



| box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa                               |          | _  |
|--|----------|--|
| 4) box auto posto ai piano seminterrato, distinto con la lettera b , con annessa                             |          |  |
| area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana                                 | IADIE it |  |
| MAR particella 1212 sub 15 e 34 graffati;  | IAKIEIII |  |
| sono gravate dai seguenti vincoli:   |          |  |
| - vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.  |          |  |
| Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o                |          |  |
| di indivisibilità, paesaggistici, ambientali. I beni non sono altresì gravati da usi civici,                 |          |  |
| censi, livelli e altri diritti demaniali.  |          |  |
| 3° QUESITO (descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:            |          |  |
| 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 |          |  |
| comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)                        |          | buserear   |
| In data 06/10/2016, dopo il primo infruttuoso accesso del 26/06/2014, il sottoscritto,                       |          | c3/8b8f8/azu/b3bdbereafd   |
| in presenza del custode giudiziario, avv. Marcello Bernardini, del co-debitore                               |          | C3/SDSIC   |
|  |          | 31113607   |
|  |          | Seriai#.   |
| assoggettate a pignoramento, ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM),                                 |          | 9<br>5<br>5<br>5<br>7<br>5<br>8  |
| località Marco Simone, in Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc).                                       |          | 0 0.T.A.   |
| La proprietà oggetto di pignoramento risulta essere così articolata:   |          | HUBAL  |
| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),                                 |          | SO Da. A   |
| distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a                                      | RIE.it   |  |
| livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR                                  |          | TEVEN  |
| particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati,</i> categoria A/7, classe 2, consistenza 3                           |          | ITMATO DAT PIETROPACIT PEDERICO EMESSO DAT ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 SERBIFT 3111360 |
| GUDIZIARIE it Pagina 16 di 40  |          | Ja: FIET   |
|  |          | -ILMAIO F  |



| 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                     | ARIEJĪ   |                  |
| 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               |  |                  |
| 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                    | .3   | <u> </u>         |
| sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 <i>graffati,</i> categoria C/6,           | 7.5 P. 1.0 P. 1. | 2222000          |
| classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38.                               |  | ין מבטור         |
| Il compendio immobiliare pignorato, costituito da una villetta a schiera, si articola su | 2 Sorial#: 34ff3ah 7 c278h8f8 722017h 3h4fsefear   | 5                |
| due livelli e precisamente si compone di un piano terra e di un piano seminterrato.      | 24<br>24<br>34<br>30<br>30<br>30   | 2                |
| L'edificio di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, si compone             |  | 200              |
| 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    | 4<br>0<br>0<br>0   | ;                |
| Via Ippocrate, è possibile raggiungere un cancello identificato con il numero civico     | ਕ<br>ਹਵਾਲੇ<br>ਪੋਰ  |                  |
| 12/D che, attraverso un giardino di proprietà esclusiva di superficie pari a 26,57 mq,   | Cos  | 2 2 2            |
| introduce al piano seminterrato del compendio immobiliare pignorato. Quest'ultimo si     | RIE.it   | )<br>)<br>!      |
| compone dei seguenti ambienti: soggiorno di superficie utile pari a 36,59 mq, cucina,    | SIETH OPPORT   | -<br>7<br>7      |
| comunicante con il soggiorno, di superficie utile pari a 14,89 mq, disimpegno di         |  | 5                |
| GIUDIZIARIE.i† Pagina 17 di 40   | e c  | 2<br>-<br>-<br>T |
|  | ir<br>to   | 3                |



| superficie utile pari a 7,57 mq e bagno di superficie utile pari a 4,79 mq.  |                   |   |
|--|-------------------|---|
| Un cancello carrabile, ubicato su Via Ippocrate a circa 35 mt di distanza dal viale  | 8:-               |   |
| pedonale precedentemente descritto, attraverso una rampa, conduce al box auto nel  | IARIE.IT          |   |
| piano seminterrato dell'edificio. Tale box auto, di superficie utile pari a 16,75 mq,  |                   |   |
| comunica con i restanti ambienti del piano seminterrato; una porta in legno, infatti,  |                   |   |
| conduce al disimpegno di superficie utile pari a 7,57 mq.  |                   |   |
| GIUDIZIARIE.it   |                   |   |
|  |                   |   |
|  |                   |   |
|  |                   |   |
|  |                   |   |
|  |                   | 15efeafd  |
|  |                   | c378b8f87a207b3ed5efeafd  |
|  |                   | 378b8f87a   |
| Una scala, ubicata nel soggiorno in prossimità del portone di ingresso, conduce dal  |                   | <u> </u>  |
| piano seminterrato al piano terra. Quest'ultimo, si compone dei seguenti ambienti:   |                   | erial#: 31  |
| disimpegno di superficie utile pari a 4,12 mq, bagno di superficie utile pari a 4,97 mq,   |                   | G CA 3 S  |
| camera 1 di superficie utile pari a mq 9,50 con accesso ad un balcone di 6,10 mq,  |                   |   |
| camera 2 di superficie utile pari a 7,82 mq e camera 3 di superficie utile pari a 14,25  |                   | UBAPEC  |
| mq. Completa il compendio immobiliare pignorato un terrazzo a livello di superficie  | 34                | o Da: AR  |
| utile pari a 63,40 mg, accessibile dalla camera 2 e dalla camera 3, che costituisce  | RIE.it            | O Emess   |
| parziale copertura dei sottostanti ambienti del piano seminterrato.  |                   | EDERICC   |
| L'altezza di entrambi i piani del compendio immobiliare, misurata dal pavimento fino   |                   | PAOLIFI   |
| Pagina 18 di 40  |                   | PIETRO  |
|  |                   | Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#∷31f13eb |
| Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD | i<br>G 21/07/2009 | it it   |



| 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                            | ARIE.it |  |
| 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                       |         |  |
| di conservazione e manutenzione; unica eccezione è costituita dal soffitto del bagno                        |         |  |
| e del box auto nel piano seminterrato, sul quale vi è evidenza di macchie di muffa ed                       |         |  |
| efflorescenze presumibilmente imputabili ad infiltrazioni d'acqua dal soprastante                           | 3       | 3  |
| terrazzo.   | 200     | מממפופת  |
| Per una migliore visualizzazione dei beni si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi                      |         | סו מבטו הי   |
| (Cfr. Allegato 2 – Rilievi dello stato dei luoghi) e alla documentazione fotografica (Cfr.                  | 307000  | 5000   |
| Allegato 3 - Documentazione fotografica).   | 90      |  |
| 4° QUESITO (accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene -indirizzo, numero civico, piano,     | 11000   | כמוומוזי<br>די   |
| interno, dati catastali e confini- e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata    | ć       | 5  |
| difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la | 0       | ;<br>;   |
| 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, |         | α<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0<br>0 |
| hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del          | RIE.it  | ;<br>)<br>}  |
| compendio pignorato)  |         | THINGE OF A CHIEF NOT TELEN CO ENGINEER OF A ANOBATEC OF A CHIEF STEED ON SOURCE FROM            |
| ASTES   |         | 5  |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 19 di 40  |         | ס<br>קר<br>-<br>ק  |
|   | <br>    | ฐ  |



| I beni pignorati come da atto di pignoramento del 03/05/2012 (vedi atto di             |          | _             |
|--|----------|---------------|
| pignoramento), risultano essere i seguenti:  |          | _             |
| PER LA PIENA PROPRIETÀ DI  | IARIE.IT | _             |
| in Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Appiano snc                                 |          |               |
| - magazzino distinto al NCEU Fg. 5 p.lla 1212 sub 25;                                  |          |               |
| - autorimessa distinta al NCEU Fg. 5 p.lla 1212 sub 29;                                |          |               |
| abitazione in villini (A7) distinto al NCEU Fg. 5 p.lla 1212 sub 5;                    |          |               |
| - abitazione in villini (A7) distinto al NCEU Fg. 5 p.lla 1212 sub 21;                 |          |               |
| - autorimessa distinta al NCEU Fg. 5 p.lla 1212 sub 15;                                |          |               |
| - autorimessa distinta al NCEU Fg. 5 p.lla 1212 sub 34                                 |          |               |
|  |          |               |
| I dati catastali riportati nelle visure catastali acquisite al momento della redazione |          | _             |
| della perizia estimativa (anno 2014), risultano essere i seguenti:                     |          | 2             |
| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),           |          | 22200         |
| distinto con il numero interno 3, con annes <mark>sa area sc</mark> operta (terrazzo a | 1500     | וסי מבטיי     |
| livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR            |          | 200           |
| particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati,</i> categoria A/7, classe 2, consistenza 3     | 3        | 2             |
| vani, rendita catastale Euro 395,09;   | 1100     | Odliam.       |
| 2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito          | <u> </u> | )<br>()<br>() |
|  |          |               |
| al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub                   |          | ב<br>ק        |
| 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro                 |          | 5             |
| 44,93; ASE   |          | 2000          |
| 3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito             | RIE.IT   | 2             |
| al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub                   | RIE      | -<br>1        |
| <br>29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro             |          | 2             |
| GIUDIZIARIE.i† Pagina 20 di 40   |          |               |
|  |          | Illian        |
|  | _        |               |



| 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                                   | IARIE.IT                              |                  |
| 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;  |                                       |                  |
| I dati catastali sostan <mark>zialmente c</mark> orrispondono a quelli attuali del bene. Si fa tuttavia |                                       |                  |
| presente che i sub 5 e 21, così come i sub 15 e 34, sono tra loro graffati, ossia uniti,                |                                       |                  |
| costituendo di fatto unica unità 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                      |                                       | OGDETECT         |
| sottoscritto in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/10/2016, l'accesso alla                 | 77.00 M                               | יים יטשוני       |
| proprietà avviene da Via Ippocrate 12/D attraverso un passaggio pedonale.                               | 27070                                 | CO1 CDC          |
| Tale discordanza, non si ritiene, tuttavia, rilevante ai fini della corretta individuazione             | 200                                   | 01110gb          |
| del bene in quanto l'atto di pignoramento reca comunque i dati censuari (comune                         |                                       | 0 0dian.         |
| censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) con cui l'immobile è effettivamente distinto al                | , v C Civ                             | ל<br>ס<br>ס      |
| catasto fabbricati.   | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | Ç                |
| I dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli                             | a va ia                               | ייזרסטאי         |
| attuali per quanto riguarda le due particelle graffate e la toponomastica, hanno                        |                                       | Sec La.          |
| in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia                          | RIE.it                                |                  |
| catastale del compendio pignorato. Dunque, i dati catastali riportati nell'atto di                      | JE II                                 | ר<br>הערי        |
| pignoramento sono idonei all'esatta ed univoca identificazione del bene.                                | Z vo                                  | ל<br>ל<br>ל<br>ל |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 21 di 40  |                                       | ה.<br>דרי        |
|   | -<br>-<br>-<br>-<br>-                 | בווומני          |



| Dalle visure catastali storiche allegate alla presente perizia (Cfr. Allegato 4 -  | _   | _ |
|--|---|---|
| Documentazione Catastale) si evince quanto segue:                                  |   | _ |
| l' appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),       | ARIE.IT                                     | _ |
| 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 è stato denunciato per l'accatastamento        |   | _ |
| in data 10/02/2000 (COSTITUZIONE del 10/02/2000 n. M00902.1/2000 in                |   | _ |
| atti dal 10/02/2000); in data 27/03/2000 è stata effettuata una variazione         |   | _ |
| toponomastica, da Via Appiano n. SC a Via Appiano SNC (VARIAZIONE                  |   | _ |
| TOPONOMASTICA del 27/03/2000 n. b02844.1/2000 in atti dal 27/03/2000);             | _   |   |
| in data 13/08/2000, per variazione del quadro tariffario, la rendita catastale     | od5e fearic                                 |   |
| del bene in oggetto è variata da Euro 526,79 all'attuale rendita catastale di      | 7a207b36                                    |   |
| Euro 395,09 (VARIAZIONE del 13/08/2002 - VARIAZIONE DEL QUADRO                     | 8 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd |   |
| TARIFFARIO);   | 31113eb7                                    |   |
| ❖ il locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al | Seria#:                                     |   |
| 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 è         | ج<br>۵<br>ن                                 |   |
| stato denunciato per l'accatastamento in data 10/02/2000 (COSTITUZIONE             | RUBAPE                                      |   |
| del 10/02/2000 n. M00902.1/2000 in atti dal 10/02/2000); in data 22/02/2002        | Sso Da: A                                   |   |
| è stato confermato il classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art.   | FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA   |   |
| 1 comma 3 del D.M. 701/94 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del                          | FEDER                                       |   |
| 22/02/2002 n. 7646.1/2002 in atti dal 22/02/2002 protocollo n. 163377);            | Firmato Da: PIETROPAOLI                     |   |
| GUDIZIARIF.it Pagina 22 di 40  | )a;<br>PETA                                 |   |
|  | Firmato C                                   |   |



| ❖ il 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 è                                | ARIE.II                                |   |
| stato denunciato per l'accatastamento in data 10/02/2000 (COSTITUZIONE                                    |  | _ |
| del 10/02/2000 n. M00902.1/2000 in atti dal 10/02/2000); in data 22/02/2002                               |  | _ |
| è stato confe <mark>rmato il clas</mark> samento proposto con decorsi i termini di cui all'art.           |  |   |
| 1 comma 3 del D.M. 701/94 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del   |  | _ |
| 22/02/2002 n. 7646.1/2002 in atti dal 22/02/2002 protocollo n. 163377);                                   |  |   |
| ❖ il 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,                                 | 70                                     |   |
| consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38 è stato denunciato per                                    | n die fear                             |   |
| l'accatastamento in data 10/02/2000 (COSTITUZIONE del 10/02/2000 n.                                       | 77920763                               |   |
| M00902.1/2000 in atti dal 10/02/2000); in data 22/02/2002 è stato   | 11.3eh7c37.8h.Rf87a207h.36d5efeaid     |   |
| confermato il classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1                                |  |   |
| comma 3 del D.M. 701/94 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del   | S. Serial#: 3.                         |   |
| 22/02/2002 n. 7646.1/2002 in atti dal 22/02/2002 protocollo n. 163377).                                   | NG CA                                  | ! |
| 5° QUESITO (proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del         | 9 d S                                  | ) |
| catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione | RUBAPE                                 |   |
| o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate)                   | e Coss                                 |   |
| Le ultime planimetrie catastali in atti, relative alle porzioni immobiliari assoggettate a                | RIE.it                                 | , |
| pignoramento, ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco                              | E C                                    |   |
| Simone, in Via Ippocrate n. 12/D e precisamente (già Via Appiano snc):                                    | IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII |   |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 23 di 40  | æ.                                     |   |
|   | otemi                                  |   |



| 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                   | ARIEJĪ                                |   |
| MAR particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati,</i> 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;  |                                       |   |
| 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                      | 7                                     |   |
| 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro                    | - Joseph Carlotte                     | OUDEIGA   |
| 41,26; ASTE   |                                       | ן מבטו הי   |
| 4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con                 | 14.3 ah 7 0.3 78h 8f8 7 2 2 0.3 74    | Cor oncir   |
| 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,            | 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | 0 o∉iiai†.  |
| classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;                                |                                       | 5   |
| depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio in     | 4<br>0<br>0<br>0                      | ر<br>د - د  |
| data 10/02/2000 e redatte dal geom. Giovanni Cara, risultano essere non conformi          | 10 V 21 I I I                         | ייייייייייייייייייייייייייייייייייייייי               |
| allo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni peritali e, viceversa, pienamente    |                                       | מטט עמ.   |
| conformi al progetto assentito. Non si ritiene corretto ed opportuno procedere            | RIE.it                                | 3   |
| all'aggiornamento delle planimetrie, in quanto, come meglio specificato in risposta al    | 0<br>2<br>2<br>3                      | ֡֝֝֝֜֜֝֝֡֟֝֝֟֝֝֡֟֝֝֡֡֟֝֟֝֝֡֡֟֝֩֟֝֩֟֝֩֟֝֜֩֟֝֜֜֜֜֜֜֜֜֜֜ |
| quesito n. 7, tutte le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto al progetto | SIE!                                  | י<br>ל<br>נ   |
| GIUDIZIARIE.i† Pagina 24 di 40  |                                       | Са.<br>Г.   |
|   | 31<br>C                               | ווומני  |



| assentito dovranno essere rimosse non essendo sanabili.                                     |         |   |
|---|---------|---|
| Necessario sarebbe, invece, l'aggiornamento dell'indirizzo dei beni in oggetto              |         |   |
| nonché del relativo numero civico. Dalle visure catastali, infatti, il sub 5 graffato 21 ed | ARIE.it |   |
| il sub 25 sono ubicati in Via Appiano snc mentre i beni in oggetto hanno accesso dal        |         |   |
| civico 12 di Via Ippocrate (già Via Appiano snc). (Cfr. Allegato 4 - Documentazione         |         |   |
| Catastale).   |         |   |
| 6° QUESITO (indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)          |         |   |
| Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento,       |         |   |
| ubicate in località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc) e             |         |   |
| precisamente:   |         |   |
| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),                |         | g   |
| distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a                     |         | 36d5etear                                 |
| livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana                     |         | 87a207b                                   |
| MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2,                           |         | eb7c378b8f87a207b36d5efeafd               |
| consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;  |         | 31f13eb                                   |
| 2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito               |         | 3 Serial#: 31f13                          |
| al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub                        |         |   |
| 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro                      |         | EC S.P.A                                  |
| 44,93;  |         | ARUBAP                                    |
| 3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito                  | Ri-     | esso Da:                                  |
| al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub                        | RIE.it  | FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA |
| 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro                      |         | U FEDEN                                   |
| 41,26;  |         | rmato Da: PIETROPAOLI                     |
| GIUDIZIARIE.i† Pagina 25 di 40  |         | Da: PIE                                   |
|   |         | irmatc                                    |



| 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,                                     | IAKIEIII   |   |
| classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;  |  | - |
| ricade in zona B "Edilizia attuale" sottozona B4 nella variante al Piano Regolatore                         |  | - |
| Generale ai sensi della L.R. 02/05/1980 n. 28 per il recupero dei nuclei edilizi sorti                      |  | - |
| spontaneamente (variante n. 1 – perimetrazione Marco Simone vecchio, Marco                                  |  | - |
| Simone nuovo, Colle Ridente, Laghetto e Casal Bianco, approvata con D.G.R. n.                               |  | - |
| 6697 del 01/08/1991).   |  | - |
| (Cfr. Allegato 6 – Documentazione estratta presso il comune di Guidonia                                     |  | - |
| Montecelio).  | _  | - |
| 7° QUESITO (indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni                | od5efeafd  | - |
| amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o      | 3eb7c378b8f87a207b36d5efeafd                                   | _ |
| modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli | rc378b8f   |   |
| abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli  |  |   |
| artt.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47)                | 3 Serial#: 31f1  |   |
| Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento,                       |  | _ |
| ubicato in località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc) e                             | C S P. A.  | _ |
| precisamente:   | RUBAPE   | _ |
| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano   | so Da: Al  | - |
| seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area   | RIE.it   | - |
| scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5                               | Imato Da: PIETROPAOLI FEDER CO Emesso Da: ARUBAP∉C S.P.A NG CA | - |
| sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 <i>graffati,</i> categoria A/7,                               | OPAOLI   | _ |
| CILIDIZIARIE if Pagina 26 di 40   | a: PIETR   |   |
|   | imato D  | - |



| 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                       | ARIE.IT |   |
| 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                 |         |   |
| 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                      | -       | ъ   |
| sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 <i>graffati,</i> categoria C/6,             |         | 6d5etear  |
| classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;                                 |         | 37a2∪7b;  |
| è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 328 rilasciata dal Comune di         |         | 8 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd                       |
| Guidonia Montecelio (RM) in data 12/05/1999. In corso d'opera, per l'esecuzione di         |         | 31f13eb   |
| lavori in variante alla suddetta concessione edilizia consistenti in una diversa           | =       | 3 Serial#:  |
| distribuzione degli spazi interni, nella modifica di alcune aperture esterne (porte e      |         |   |
| finestre) nonché in una diversa realizzazione di muretti divisori esterni e delle relative |         | EC S.P.A  |
| cancellate, è stata presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 comma 7    |         | ARUBAPI   |
| lett. g della Legge 662/96 assunta al protocollo n. 34905 in data 27/11/1999. I lavori     |         | sso Da: ,   |
| per la costruzione del fabbricato, come risulta dalla comunicazione di fine lavori         | RIE.it  | CO FM   |
| depositata presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM) ed assunta al protocollo n.        |         | Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA |
| 4979 del 09/02/2000, sono stati ultimati in data 09/02/2000.                               |         | ROPAU   |
| GIUDIZIARIE.i† Pagina 27 di 40   |         | Da: PIE   |
|  | ·       | Firmatc   |



| Per il fabbricato, composto da n. 6 villette a schiera, è stato altresì rilasciato dal    |          |  |
|---|----------|--|
| Dirigente Assessorato Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Guidonia         |          |  |
| Montecelio (RM) il certificato di abitabilità/agibilità n. 32 in data 03/04/2000.         | ARIE.IT  |  |
| Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito in data |          |  |
| 06/10/2016 risulta non conforme agli elaborati di progetto allegati alla C.E. n. 328 del  |          |  |
| 1999 e alle modifiche apportate con la D.I.A. prot. 34905 del 1999.                       |          |  |
| Nello specifico, in difformità dai titoli edilizi suddetti, sono state eseguite le sotto  |          |  |
| elencate opere.   |          |  |
| PIANO SEMINTERRATO  |          |  |
| Cambio di destinazione d'uso, da non residenziale a residenziale, dell'intero piano       |          |  |
| seminterrato ad eccezione del box auto di circa 17 mq (distinto al catasto urbano al      |          |  |
| foglio 5 sezione urbana MON particella 1212 sub 29) che, invece, ha mantenuto la          |          | c378b8f87a207b36d5eteafd   |
| destinazione d'uso prevista dal progetto. Laddove il progetto prevedeva un garage         |          | 37a2U/D\$  |
| ed una cantina è stato infatti realizzato, rispettivamente, un soggiorno ed una cucina.   |          | C3/808ic   |
| Il cambio di destinazione d'uso ha inoltre comportato la modifica dei prospetti; in       |          | 31113eb/   |
| luogo della serranda di accesso al garage, è stata infatti realizzata una porta finestra  |          | Seriai#:   |
| di più ristrette dimensioni. Le opere in oggetto non risultano sanabili in quanto non     |          | NG CA  |
| conformi alla disciplina urbanistica vigente, avendo comportato aumento di superficie     |          | S.P.A.   |
| utile e, di conseguenza, aumento di volumetria. Pertanto, nel locale adibito a cucina     |          | KUBAPE   |
| di superficie utile pari a 14,89 mq, dovrà essere ripristinata l'originaria destinazione  |          | sso Da: /  |
| d'uso (cantina). Non appare possibile, invece, il ripristino dell'originaria destinazione | RIE.it ; | CC FINE  |
| d'uso nel locale attualmente adibito a soggiorno. Laddove il progetto prevedeva la        |          | I PEDER  |
| rampa di accesso ai garage, infatti, sono stati realizzati i giardini di pertinenza delle |          | Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sena#:131113ep |
| GUDIZIARIE.it Pagina 28 di 40   | i        | Ja: PIE I  |
|   | i        | Firmato I  |



| villette a schiera e il viale di accesso al piano seminterrato che si diparte dal civico 12        |          |   |
|--|----------|---|
| di Via Ippocrate, ha una larghezza tale da non consentire il passaggio di autoveicoli.             |          |   |
| Pertanto il locale soggiorno nel piano seminterrato, di superficie utile pari a 36,59              | IARIE.IT |   |
| mq, dovrà assumere una destinazione d'uso compatibile con la disciplina urbanistica                |          |   |
| vigente e al contempo compatibile con l'attuale stato dei luoghi. L'unica destinazione             |          |   |
| d'uso compatibile ap <mark>pare quella d</mark> i cantina. Sostanzialmente conforme agli elaborati |          |   |
| di progetto allegati alla D.I.A. prot. 34905 del 1999 (in variante alla C.E. n. 328 del            |          |   |
| 1999), appare la distribuzione degli spazi interni e le relative superfici degli ambienti.         |          |   |
| <u>PIANO TERRA</u>   |          |   |
| Cambio di destinazione d'uso, da non residenziale a residenziale, del 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                 |          | c378b8f87a207b36d5efeafd  |
| mq, rendita catastale Euro 44,93. Tale locale è stato infatti trasformato in camera da             |          | 37a2U/D\$   |
| letto (camera 3 di superficie utile pari a 14,25 mq) e annesso, tramite l'apertura di              |          | C3/8D8IC  |
| una porta su muratura non portante, ai restanti locali del piano terra. Di                         |          | 31113eb/  |
| conseguenza, il portone di ingresso al locale deposito con affaccio sul terrazzo a                 |          | 3 Serial#: 31f13eb<br>  |
| livello di 63,40 mq è stato trasformato, senza aumento di dimensioni, in porta                     |          | NG CA   |
| finestra.  |          | S.P.A.  |
| Nei restanti locali del piano terra è da segnalare la realizzazione di una diversa                 |          | KUBAPE  |
| distribuzione degli spazi interni. Laddove il progetto prevedeva un unico ambiente                 |          | sso Da: /   |
| adibito a soggiorno/letto con annesso angolo cottura, sono state realizzate due                    | RIE.it   | CC Fine   |
| camere da letto (camera 1 di superficie utile pari a 9,50 mq e camera 2 di superficie              |          | Firmato Da: PIETROPAOUI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA |
| utile pari a 7,82 mq).   |          | ROPAUL  |
| GUDIZIARIE.it Pagina 29 di 40  |          | Ja: PIE I   |
|  | ·        | Firmato   |



| Da segnalare come l'accesso all'appartamento, secondo le previsioni del progetto,        | _   | - |
|--|---|---|
| sarebbe dovuto avvenire dal terrazzo a livello di superficie pari a 63,40 mq, per        | IA SIT II   | - |
| mezzo di un viale pedonale con accesso da Via Appiano. Tale viale pedonale non           | IARIE.II  | _ |
| risulta esser stato realizzato e pertanto il piano terra del compendio immobiliare       |   | _ |
| pignorato non ha accesso diretto dalla pubblica via.                                     |   | _ |
| Pertanto, al compendio immobiliare pignorato, è possibile accedere esclusivamente        |   | _ |
| dal piano seminterrato, attraverso il viale pedonale che si diparte dal civico 12 di Via |   | _ |
| Ippocrate (già Via Appiano snc).   |   | _ |
| Le opere in oggetto non risultano sanabili in quanto non conformi alla disciplina        |   | _ |
| urbanistica vigente. In conseguenza di ciò:  |   | _ |
| - nella camera da letto di superficie utile pari a 14,25 mq dovrà essere                 | T.  | _ |
| ripristinata la destinazione d'uso assentita dal progetto (locale deposito).             | c378b8f87a207b36d5efeafd  | _ |
| Infatti, il locale deposito, non è stato computato ai fini della cubatura                | 37a207b3  | _ |
| realizzabile in quanto considerato volume accessorio ai sensi dell'art. 8                | .c378b8f  | _ |
| delle N.T.A. della variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 6697/1991.                 | 31f13eb   |   |
| Dovrà inoltre essere chiuso il vano porta di collegamento tra il locale                  | 8 Serial#: 31f13eb  |   |
| deposito e i restanti ambienti del piano terra;  |   |   |
| - dovrà essere demolito il tramezzo di separazione tra la camera di                      | S S S A A A A A A A A A A A A A A A A A                         |   |
| superficie utile pari a 9,50 mq e la camera di superficie utile pari a 7,82              | RUBAPE  | _ |
| mq. In tale ambiente dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso                     | sso Da: A   | _ |
| assentita dal progetto (soggiorno/letto con annesso angolo cottura).                     | imato Da: PIETROPAOUI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPĘC S.P.A, NG CA | _ |
| Dei costi per il ripristino delle destinazioni d'uso assentite dal progetto se ne terrà  | FEDER   | _ |
| debitamente conto in sede di stima.  | sopaou  |   |
| GUDIZIARIE.it Pagina 30 di 40  | )a: PIETF   |   |
|  |   |   |



| (Cfr. Allegato 6 – Documentazione estratta presso il comune di Guidonia                                 |           |  |
|---|-----------|--|
| Montecelio).  | IA SIF II | _  |
| 8° QUESITO (dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo  | IARIE.II  |  |
| caso, alla loro formazione procedendo -solo previa autorizzazione del G.E all'identificazione dei nuovi |           |  |
| confini e alla redazione del frazionamento)   |           |  |
| I beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) costituiscono unico lotto in                      |           |  |
| quanto trattasi di unità edilizia abitativa non divisibile (villino a schiera), la cui                  |           |  |
| formazione non richiede la necessità di ricorrere alla redazione di frazionamenti.                      |           |  |
| LOTTO 1   |           |  |
| Villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco                           |           |  |
| Simone, Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc), composto da:                                       |           |  |
| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),                            |           | разенея  |
| distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a                                 |           | 3eb/c3/8b8r8/a2U/b36d5ereard                                       |
| livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR                             |           | C3/ bboic  |
| particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3                             |           |  |
| vani, rendita catastale Euro 395,09;  |           | 3117<br>   |
| 2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al                        |           | 5<br>5<br>5  |
| catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25,                                   |           | ر<br>۲.۳.۶   |
| categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;                               |           | KUBAL  |
| 3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al                           |           | SSO Da: 7  |
| catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29,                                   | RIE.it    | 20   |
| categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;                               |           | ו דר<br>ה  |
| 4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa                       |           | Irmato Da: PIE I KOPAOLI FEDERICO Emesso Da: AKUBAPEC S.P.A. NG CA |
| GIUDIZIARIE.it Pagina 31 di 40  |           | Da: FIE  |
|   |           | E<br>E<br>E<br>E   |



| 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. | IARIE.it |  |
|   |          |  |
| 9° QUESITO (dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia 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)   |          |  |
| Il lotto 1 è pignorato per l'intera quota della piena proprietà.  |          |  |
| 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;                       |          | p  |
| verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se            |          | c378b8f87a207b36d5efeafd   |
| risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978              |          | 87a207b  |
| n.59 convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura               |          | 7c378b8n   |
| esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il relativo giudizio)              |          | Serial#: 31f13eb]  |
| Al momento dei sopralluoghi, avvenuti nelle date indicate al paragrafo "2.  |          | 3 Serial#:   |
| svolgimento delle operazioni peritali", il compendio immobiliare assoggettato a   |          | NG CA  |
| pignoramento risultava nella piena disponibilità dei debitori esecutati e/o della loro                                      |          | C S.P.A  |
| famiglia (Cfr. Allegato 1 - Verbale di Sopralluogo).  |          | RUBAPE   |
| 11° QUESITO (ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore                                |          | sso Da: 🗚  |
| esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)   | RIE.it   | CO Eme   |
| Il caso non ricorre.  |          | FEDER  |
| 12° QUESITO (determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di                          |          | SOPAUL   |
| GUDIZIARIE.it Pagina 32 di 40   |          | irmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA |
|   |          | irmato I   |



| 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     | IA SUT !!  |   |
| esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa        | IARIE.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   |  | _ |
| pubblici registri ed anteriore alla 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)  |  |   |
| <u>LOTTO 1</u>  |  | _ |
| Il villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco                              | _  |   |
| Simone, Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc), composto da:   | od5efeafd  | _ |
| 1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato),                                  | 7a207b3 <del>6</del>   | _ |
| distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a                                       | c378b8f87a207b36d5efeafd   | _ |
| 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,   | Serial#:   | _ |
| 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  | :<br>UBAPEC  |   |
| 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro  | o Da: AF   | _ |
| 44,93; GIUDIZIA   | RIE.it Ego   | _ |
| 3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito                                    | Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA \$ Serial#; 31f13eb7 | _ |
| al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub  | PAOLI F  | _ |
| Pagina 33 di 40   | . PPIETRO  | _ |
|   | mato Da  | _ |
|   | 這  |   |



| 29           | , categoria C/6, classe 4, consiste                               | nza 17 ı         | nq, rendita cata          | astale Euro     |         |   |
|--------------|---|------------------|---------------------------|-----------------|---------|---|
| 41           | ,26;  |                  | /                         | 451             |         |   |
| 4) bo        | ox auto posto al piano seminterrat                                | o, distir        | to con la letter          | a "B", con      | ARIE.IT |   |
| an           | nessa area scoperta, il tutto cens                                | sito al c        | atasto urbano             | al foglio 5     |         |   |
| se           | zione urbana MAR particella 1212 s                                | sub 15 e         | e 34 <i>graffati,</i> cat | egoria C/6,     |         |   |
| Acta         | asse 4, con <mark>sis</mark> te <mark>nza</mark> 36 mq, rendita d | catastale        | Euro 87,38;               |                 |         |   |
| è stato s    | timato con il metodo sintetico di                                 | stima, c         | he compara pe             | r qualità e     |         |   |
| consistenz   | za gli immobili in esame rispetto a que                           | elli messi       | in vendita con le         | e medesime      |         |   |
| caratteristi | iche in zone limitrofe dello stesso Co                            | mune. A          | tale scopo è sta          | ata eseguita    |         |   |
| una specif   | ica indagine volta ad accertare il livell                         | lo dei pre       | ezzi per la zona d        | di interesse.   |         |   |
| Il risultato | dell'analisi è il seguente:                                       |                  |                           |                 |         | <b>о</b>  |
| IMMOBILI     | CON DESTINAZIONE RESIDENZIAL                                      | E:               |                           |                 |         | .6d5efeaf   |
| Indagine     | Località  | Mq               | Valore di mercato         | €/mq            |         | 37a207b3  |
| 1            | Via Ippocrate, Marco Simone                                       | 160              | € 205.000                 | 1.281,25        |         | .c378b8ff   |
| 2            | Via Caio Plinio Secondo, Marco Simone                             | 180              | € 229.000                 | 1.272,22        |         | 31f13eb]  |
| 3            | Via Ippocrate, Marco Simone                                       | 160              | € 269.000                 | 1.681,25        |         | 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd                       |
| 4            | Via Pausania, Marco Simone  | 172              | € 230.000                 | 1.337,21        |         |   |
| Facendo I    | a media tra i valori di mercato degli                             | immobil          | i individuati nella       | n medesima      |         | EC S.P.A  |
| località e ¡ | più precisamente nelle immediate vic                              | inanze d         | i quello in ogget         | to, si ha un    |         | RUBAPE  |
| valore di 1  | .392,98 €/mq approssimabile in ecces                              | sso a <b>1.4</b> | 00,00 €/mq (Cfr.          | Allegato 11     | li .    | sso Da: /   |
| - Annunci    | del Mercato Immobiliare). A conferma                              | a di quar        | nto emerge dall'a         | nalisi sopra    | RIE.it  | ICO Eme   |
| riportata,   | si citano le quotazioni di mercato de                             | ell'osser\       | ratorio dei valori        | immobiliari     |         | I FEDER   |
| dell'Agenz   | ia delle Entrate – OMI per il comune                              | di Guid          | onia Montecelio           | (RM), anno      |         | Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA |
| GIUE         | OIZIARIE.it   |                  | F                         | Pagina 34 di 40 |         | Da: PIET  |
|              | Dubbliogricas ufficials advess                                    | andurali :       | norganala ±               | viototo o se    |         | Firmato   |
| I            | Pubblicazione ufficiale ad uso e                                  | รอบเนรียง        | y personale - e           | viciala UUIII   |         |   |



| 2017, seme                       | estre 2, fascia/zona sub      | ourbana/Marco S   | Simone - Tor Lup       | ara – Setteville -         |          |               |
|----------------------------------|-------------------------------|---|------------------------|----------------------------|----------|---------------|
| Albuccione,                      | codice di zona E6, mid        | crozona catastale   | e n. 8, ville e villir | ni <i>(Cfr. Allegato</i> 8 | IARIE.it |               |
| RESIDEN                          | NZIALE Ville e Villini        | Minimo  | Massimo                | Medio                      |          |               |
| Val                              | ori di mer <mark>cat</mark> o | 1.450 €/mq  | 2.100 €/mq             | 1.775 €/mq                 |          |               |
| GIUI                             | Fonte: Osservatorio valori    | immobiliari OMI –   | - Anno 2017, 2° sen    | mestre                     |          |               |
|                                  |                               |   |                        |                            |          |               |
|                                  | valutazione del valore d      |   |                        |                            |          |               |
|                                  | il valore unitario pari a     |   |                        |                            |          |               |
| tra il valore                    | di mercato di immobil         | i simili ubicati n  | ella medesima lo       | ocalità e il valore        |          | <del>p</del>  |
| medio OMI  Marco Simo  COEFFICIE |                               | Firmato Da: PIETROPAOLI FEDER CO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA 3 Serial#;31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd |                        |                            |          |               |
| а                                | Live                          | ello di piano   |                        | 1,00                       |          | 1f13eb7c      |
| b                                | U                             | bicazione   |                        | 1,20                       |          | Serial#: 3    |
| С                                | Stato di conserv              | /azione e manut   | enzione                | 0,90                       |          | NG CA 3       |
| d                                | Adeguat                       | ezza tecnologica  | а                      | 0,90                       |          | C S.P.A.      |
|                                  |                               |   |                        |                            |          | ARUBAPE       |
|                                  | i a*b                         | ensazione/omo<br>o*c*d = 0,972  |                        | ASIE                       | RIE.it   | CO Emesso Da: |
|                                  |                               |   |                        | 1                          |          | AOLI FEDERIC  |
| AS                               | ZIARIE.it                     |   |                        | Pagina 35 di 40            |          | Da: PIETROP/  |
|                                  | Pubblicazione uffici          | ale ad uso esc  | lusivo nersonale       | e - è vietata ogn          |          | Firmato       |



| VALORE UNITARI        | O DA APPLICARE NELLA VA          | LUTAZIONE D        | ELL'IMMOBILE            |        |                                   |
|-----------------------|----------------------------------|--------------------|-------------------------|--------|-----------------------------------|
|                       | VALORE MEDIO                     | 1.600,00           | AST                     |        |                                   |
|                       | ceff. di Compensazione           | 0,972              | GIUDIZ                  | ARE.II |                                   |
|                       | Valore unitario  €/mq            | 1.555,20           |                         |        |                                   |
|                       | Arrotondato a                    | 1.550,00           |                         |        |                                   |
| La superficie comn    | nerciale del compendio immol     | biliare pignorato  | è stata determinata     |        |                                   |
| misurando la supe     | rficie coperta al lordo delle r  | nurature estern    | e e considerando al     |        |                                   |
| 50% i muri perimet    | rali in comune con le adiacen    | ti unità immobili  | ari. Le superfici degli |        |                                   |
| altri ambienti sono   | state ragguagliate in funzione   | della destinazio   | one d'uso dei locali e  |        |                                   |
| dello stato di cons   | ervazione degli stessi. In par   | ticolare, la sup   | erficie del balcone è   |        |                                   |
| stata ragguagliata    | al 25% della superficie total    | e, la superfice    | del terrazzo è stata    |        |                                   |
| ragguagliata al 35    | % della superficie totale find   | o a mq 25 e a      | Il 10% per la quota     |        | Sd5efeafc                         |
| eccedente tale lim    | nite, la superficie dei locali a | accessori (local   | i accessori al piano    |        | 7a207b36                          |
| seminterrato e loc    | ale deposito al piano terra)     | è stata raggua     | agliata al 60% della    |        | 1f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd   |
| superficie totale,    | la superficie del box auto       | è stata raggua     | gliata al 50% della     |        | 31f13eb7                          |
| superficie totale, la | superficie del giardino è stata  | ragguagliata al    | 10% della superficie    |        | Serial#: 3:                       |
| totale.               |                                  |                    |                         |        | NG CA 3                           |
| Si fa presente che    | , come già riportato nella risp  | osta al quesito    | n. 7, nel compendio     |        | FEDERICO Emesso Da: ARUBAPECS.P.A |
| immobiliare pignora   | ato dovranno essere ripristina   | te le destinazior  | ni d'uso assentite dal  |        | RUBAPE                            |
| progetto edilizio. Ai | fini del computo della superfi   | cie commerciale    | e sono state pertanto   | 3      | sso Da: A                         |
| prese in esame qu     | est'ultime anziché le destinaz   | zioni d'uso rileva | ate dal sottoscritto in | RIE.it | CO Eme                            |
| sede di sopralluogo   | ).                               |                    |                         |        | FEDER                             |
| ∧ QTE                 | Si                               |                    |                         |        | ROPAOL                            |
| GIUDIZIA              | RIE.it                           |                    | Pagina 36 di 40         |        | Firmato Da: PIETROPAOLI           |
|                       |                                  |                    |                         |        | Firmato                           |



|   | mq               | Coeff.<br>Raggu<br>aglio                  | Sr<br>mq     | €/mq          | Valore<br>€         | ZIA SIC III |  |
|---|------------------|---|--------------|---------------|---------------------|-------------|--|
|   |                  |   |              |               | GIUDIA              | ARIE.II     |  |
| 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         |             |  |
| ACILS   |                  |   |              |               |                     |             |  |
| Piano terra   | - 14             |   |              |               |                     |             |  |
| Appartamento A A  | 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  | l'immobil        | e pignor                                  | ato          |               | € 172.205,00        |             |  |
|   |                  |   |              |               |                     |             |  |
|   |                  |   |              |               |                     |             | d  |
| Giudizio estimativo e de  | <u>ecurtazio</u> | <u>ne del 10</u>                          | )% per l'a   | ssenza dell   | a garanzia per viz  | <u>i</u>    | 36d5efe                                  |
| Tenuto conto del risultato  | i                | Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd |              |               |                     |             |  |
| modo influire sul giudizio  | а                | 7c378b8f                                  |              |               |                     |             |  |
| percentuale del 10% qua   | le decurta       | zione pei                                 | r l'assenza  | a della garan | nzia per vizi.      |             | 31f13eb                                  |
| Pertanto per il LOTTO 1)  | il valore        | dell'inter                                | ra piena p   | proprietà:    |                     |             | Serial#:                                 |
| € 172.20  | 05,00 -          | ( € 17.2                                  | 20,50) =     | € 154.984     | 1,50                |             | NG CA 3                                  |
|   |                  |   |              |               |                     |             | S.P.A.                                   |
| A giudizio del sottoscritt  | to, al val       | ore stima                                 | ito devon    | o essere de   | etratte le spese d  | a           | RUBAPE                                   |
| sostenere per l'eliminazion   | one delle        | difformità                                | edilizie ris | scontrate e r | nello specifico per | Bu          | so Da: Al                                |
| ripristino delle destinazioni d'uso assentite dal progetto. Tali spese possono essere |                  |   |              |               |                     | RIE.it      | FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA |
| quantificate forfettariame  | nte in € 10      | 0.000,00.                                 |              |               |                     |             | FEDERIC                                  |
| A CTE   |                  |   |              |               |                     |             | OPAOUI                                   |
| CHIDIZIADE  | it               |   |              |               | Pagina 37 di 4      | 0           | irmato Da: PIETROPAOLI                   |
| DIUDIZIAKIE   |                  |   |              |               |                     |             | ato De                                   |
|   |                  |   |              |               |                     |             | Ë  |



| Pertanto, ii pit | ù probabile valore di mercato d   | el bene pignorato risulta pari a:  |      |
|------------------|-----------------------------------|--|------|
|                  | € 154.984,50 - € 10.000           | 0,00 = € 144.984,50  |      |
|                  | in cifra tonda                    | • € 145.000,00 GUDIZARII   | :.!! |
|                  |                                   |  |      |
| Riassumando      | a ai fini dalla vandita dal compa | ndio immobiliare pignorato, si ottiene:                                    |      |
| A                | LOTTO                             | . •  |      |
| Villino a sch    |                                   | donia Montecelio (RM), località Marco                                      |      |
| Simone, Via      | Ippocrate n. 12/D (già Via Ap     | ppiano snc) composto da:   |      |
| 1 1              |                                   | due livelli (piano terra e piano umero interno 3, con annessa area         |      |
|                  | •                                 | to censito al catasto urbano al foglio                                     |      |
|                  |                                   | a 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria rendita catastale Euro 395,09;       |      |
|                  |                                   | terra, distinto con la lettera "A",  |      |
|                  | _                                 | lio 5 sezione urbana MAR particella asse 2, consistenza 15 mg, rendita     |      |
|                  | stale Euro 44,93;                 | 2330 2, 0011313101124 13 1114, 10114114                                    |      |
| •                |                                   | nterrato, distinto con il numero 3,<br>lio 5 sezione urbana MAR particella |      |
|                  |                                   | asse 4, consistenza 17 mq, rendita   |      |
|                  | stale Euro 41,26;                 | rrato, distinto con la lettera "B", con                                    |      |
| anne             | essa area scoperta, il tutto d    | censito al catasto urbano al foglio 5                                      |      |
|                  |                                   | 1212 sub 15 e 34 <i>graffati,</i> categoria rendita catastale Euro 87,38;  |      |
|                  | orata 100% = € 145.000,00         |  |      |
|                  | Valore stimato                    | € 145.000,00   |      |
|                  |                                   |  |      |
|                  |                                   |  |      |
|                  |                                   |  |      |
|                  |                                   |  |      |
|                  |                                   | ASIL   |      |
|                  |                                   | GIUDIZIARIE.it   |      |
|                  |                                   |  |      |
|                  |                                   |  |      |
| A CT             |                                   |  |      |
|                  |                                   |  |      |



## QUADRO SINOTTICO DEI BENI

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

| _                   |                           |  |
|---------------------|---------------------------|--|
|                     |                           |  |
| G.E.                | Dott. Valerio Medaglia    |  |
| Custode Giudiziario | avv. Marcello Bernardini  |  |
| C.T.U.              | ing. Federico Pietropaoli |  |

|                    |   | 1     |  |
|--------------------|---|-------|--|
|                    | LOTTO N. 1  |       |  |
| Prezzo a base      | € 145.000,00  |       |  |
| 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 (già Via Appiano                                      |       |  |
| catastali          | snc), composto da: - 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 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   | OF AC |  |
|                    | urbana MAR particella 1212 sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro   | ١Ì    |  |
|                    | <ul> <li>41,26;</li> <li>box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al</li> </ul>             |       |  |
| ASTE               | catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 <i>graffati</i> , categoria C/6, classe 4,  |       |  |
| GIUDIZIAR          | Pagina 39 di 4  | 0     |  |



Firmato Da: PIETROPAOUI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPĘC S.P.A, NG CA \$ Serial#: 31113eb7c378b8t87a207b\$6d5efeatd

| ALLEGATI:  |                   |  |
|--|-------------------|--|
| 01. Verbali di sopralluogo;  |                   |  |
| 02. Rilievi dello stato dei luoghi;  | IARIE.it          |  |
| 03. Documentazione fotografica;  |                   |  |
| 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;   |                   | efeafd   |
| 12. Atti di proprietà;   |                   | 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd                                 |
| 13. Verbale di Nomina e Giuramento del CTU;  |                   | b8f87a20   |
| 14. Ricevute di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.  |                   | eb/c378  |
| 14. Nicevute di avvendta trasmissione della penzia alle parti.   |                   | ul#: 31f13   |
|  |                   | A 3 Serial#:   |
| Castel Madama, data di deposito  |                   | A. NG C.   |
| IL C.T.U.  |                   | PEC S.P.   |
| Ing. Federico Pietropaoli  |                   | ARUBAF   |
| ASIE   |                   | esso Da:   |
| GIUDIZIA   | RIE.İİ            | CO Em  |
|  |                   | I FEDEF  |
| ASTES  |                   | Firmato Da: PIETROPAOL  FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A NG CA |
| GUDZIARE it Pagina 40 di 40  |                   | Da: PIET   |
|  |                   | Firmato  |
| Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD | i<br>G 21/07/2009 | 2  |

