TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. **Valerio Medaglia**

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

[redacted]

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 07/04/2022 "

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Federico Pietropaoli, con studio in 00024 Castel Madama (RM) – Viale Colle Fiorito n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A-24802 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, in data 04/12/2013 è stato nominato dal Giudice Dott. F. M. Tropiano per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare R. G. Es. n. 246/2012 riunita alla procedura n. 363/2012 promossa da Unicredit Credit Management Bank S.p.A. Dopo aver prestato il giuramento di rito all'udienza del 04/12/2013, il Giudice Dott. F. M. Tropiano ha conferito al sottoscritto il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

(1) **Art. 567 c.p.c.**
Istanza di vendita
II.Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.[1] segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
2. provveda, quindi, previa comunicazione dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti e a mezzo fax ai 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, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. (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

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 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.);
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 consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
7. (5° QUESITO) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
8. (6° QUESITO) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
9. (7° QUESITO) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 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 comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;

12. (10° QUESITO) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa, anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59 convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 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 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 un nuda proprietà;

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efefd

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 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 l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea (due copie oltre l'originale) sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili, in formato PDF, recante copia della perizia, della planimetria relativa all'immobile e delle foto in formato digitale;

e) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

f) le parti costituite che avessero bisogno di copia dell'elaborato tecnico, devono richiederla, non in cancelleria, bensì direttamente al perito che a sua volta è tenuto ad inviarla, oppure, consultarla direttamente in udienza;

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 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 successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il compendio immobiliare assoggettato a pignoramento si compone di diversi beni, sia terreni che fabbricati, ubicati in parte nel territorio comunale di Guidonia Montecelio (RM) ed in parte nel territorio comunale di Subiaco (RM). Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 26/06/2014 alle ore 10:30 presso le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), in Via Appiano 12/D (già Via Appiano snc), in presenza dell'avv. Marcello Bernardini, in qualità di custode

[redacted]

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

rinviare le operazioni peritali a data da destinarsi, causa l'assenza del co-debitore esecutato e di conseguenza dell'impossibilità di prendere visione dell'immobile pignorato.

Le operazioni peritali ripresero in data 10/11/2015 alle ore 10:25 in Subiaco (RM), in [redacted] 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. [redacted] territorio comunale di Subiaco (RM).

Il giorno 06/10/2016 alle ore 15:30 in Guidonia Montecelio (RM), in presenza del custode giudiziario, avv. Marcello Bernardini, del co-debitore esecutato, sig. [redacted] pignoramento, site in Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc), completando, di fatto, il rilievo di tutti i beni immobili pignorati.

Al fine di poter espletare al meglio l'incarico conferitomi, mi sono recato presso i seguenti uffici pubblici per il reperimento della documentazione necessaria:

- Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (ricerche per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia delle porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento);

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

- Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco (ricerche per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia delle porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento e ricerche per accertare la destinazione urbanistica dei terreni nonché l'eventuale esistenza di vincoli sugli stessi);
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio (ex *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 di natura reale quest'ultimo vanti sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta)*

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

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efefd

particella 1212 sub 5 e 21 *graffati*;

2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera “A”, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;

3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;

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*;

[redacted]

della procedura immobiliare in epigrafe.

La piena proprietà delle 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:

1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati*;

2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera “A”, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;

3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;

4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera “B”, con annessa

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati*;

[redacted]

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.

[redacted]

immobiliari suddette, è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- atto di vendita del 29/01/1999 rep. n. 107974 racc. n. 10368, ricevuto dal Notaio Paolo Coppi di Roma, registrato a Roma il 17 febbraio 1999 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 27 febbraio 1999 al n. 3989 del registro particolare e n. 5987 del registro generale.

Dalla documentazione in atti, nonché da visure ed ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – Servizi di pubblicità immobiliare di Roma 2, è stato accertato che:

- la porzione immobiliare di cui al punto 1) sita nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc) e precisamente:

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati*;

risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio evidenziate nei certificati allegati *(Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie)*:

- TIPO: 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 ai sensi dell'art. 77 D.p.r. 602/73 e D.Lgs. 46/99;

- le porzioni immobiliari di cui ai punti 1), 2) e 3), ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D e precisamente:

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

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

risultano gravate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio evidenziate nei certificati allegati *(Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie)*:

- TIPO: Ipoteca legale

  iscritta in data 29/01/2007 al n. 1488 del Registro Particolare e al n. 6158 del Registro Generale, pubblico ufficiale Gerit S.p.A. agente riscossione della Provincia di Roma repertorio 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:

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

risultano gravate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, meglio

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

evidenziate nei certificati allegati *(Cfr. Allegato 5 - Visure Ipotecarie)*:

- TIPO: Ipoteca giudiziale iscritta in data 14/12/2007 al n. 27228 del Registro Particolare e al n. 93504 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale civile di Biella repertorio 1186 del 13/11/2007, derivante da Decreto ingiuntivo;
- TIPO: Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/04/2009 al n. 7095 del Registro Particolare e al n. 24446 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 88758 del 30/01/2009, derivante da Decreto ingiuntivo;
- TIPO: Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/05/2010 al n. 6470 del Registro Particolare e al n. 27665 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 24734 del 03/12/2009, derivante da Decreto ingiuntivo;
- TIPO: Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 07/06/2012 al n. 18425 del Registro Particolare e al n. 26404 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli repertorio 1197 del 29/03/2012, derivante da Verbale di pignoramento immobili;
- TIPO: Atto esecutivo o cautelare trascritto in data 27/07/2012 al n. 24838 del Registro

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

Particolare e al n. 35304 del Registro Generale, pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario c/o Tribunale repertorio 1738 del 15/05/2012, derivante da Verbale di pignoramento immobili;

- 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 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 gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto)*

Le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), 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), 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*;
2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;
3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efefd

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*;

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.)*

In data 06/10/2016, dopo il primo infruttuoso accesso del 26/06/2014, il sottoscritto, in presenza del custode giudiziario, avv. Marcello Bernardini, del co-debitore [redacted] assoggettate a pignoramento, ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, in Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano snc).

La proprietà oggetto di pignoramento risulta essere così articolata:

1) **appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati,* categoria A/7, classe 2, consistenza 3**

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;**

4) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38.**

Il compendio immobiliare pignorato, costituito da una villetta a schiera, si articola su due livelli e precisamente si compone di un piano terra e di un piano seminterrato. L'edificio di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, si compone complessivamente di n. 6 villette a schiera ed il lotto su cui sorge è compreso tra Via Appiano e Via Ippocrate. Attraverso un viale pedonale che si diparte dal civico 12 di Via Ippocrate, è possibile raggiungere un cancello identificato con il numero civico 12/D che, attraverso un giardino di proprietà esclusiva di superficie pari a 26,57 mq, introduce al piano seminterrato del compendio immobiliare pignorato. Quest'ultimo si compone dei seguenti ambienti: soggiorno di superficie utile pari a 36,59 mq, cucina, comunicante con il soggiorno, di superficie utile pari a 14,89 mq, disimpegno di

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 pedonale precedentemente descritto, attraverso una rampa, conduce al box auto nel 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.

Una scala, ubicata nel soggiorno in prossimità del portone di ingresso, conduce dal piano seminterrato al piano terra. Quest'ultimo, si compone dei seguenti ambienti: disimpegno di superficie utile pari a 4,12 mq, bagno di superficie utile pari a 4,97 mq, 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 mq. Completa il compendio immobiliare pignorato un terrazzo a livello di superficie utile pari a 63,40 mq, accessibile dalla camera 2 e dalla camera 3, che costituisce parziale copertura dei sottostanti ambienti del piano seminterrato.

L'altezza di entrambi i piani del compendio immobiliare, misurata dal pavimento fino

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

al soffitto ed uguale per tutti gli ambienti, è pari a circa 2,70 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con persiane in metallo. Alcuni ambienti del piano seminterrato, tra cui la cucina, il disimpegno, il bagno e il box auto, ricevono illuminazione naturale dall'esterno per mezzo di lucernari aperti sul solaio del soprastante terrazzo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da piastrelle in gres. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. L'appartamento nel suo complesso si presenta in buono stato 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 terrazzo.

Per una migliore visualizzazione dei beni si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi *(Cfr. Allegato 2 – Rilievi dello stato dei luoghi)* e alla documentazione fotografica *(Cfr. Allegato 3 - Documentazione fotografica).*

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 consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)*

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 [redacted]

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:

1) **appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati,* categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;**
2) **locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 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**

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

41,26;

4) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;**

I dati catastali sostanzialmente corrispondono 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 sottoscritto in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/10/2016, l'accesso alla proprietà avviene da Via Ippocrate 12/D attraverso un passaggio pedonale.

Tale discordanza, non si ritiene, tuttavia, rilevante ai fini della corretta individuazione del bene in quanto l'atto di pignoramento reca comunque i dati censuari (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) con cui l'immobile è effettivamente distinto al catasto fabbricati.

I dati catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali per quanto riguarda le due particelle graffate e la toponomastica, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Dunque, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono idonei all'esatta ed univoca identificazione del bene.

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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), 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 del bene in oggetto è variata da Euro 526,79 all'attuale rendita catastale di Euro 395,09 (VARIAZIONE del 13/08/2002 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO);
- il 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 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 22/02/2002 è stato confermato il classamento 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);

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

- 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 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 confermato il classamento 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, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38 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 22/02/2002 è stato confermato il classamento 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).

5° QUESITO *(proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate)*

Le ultime planimetrie catastali in atti, relative alle porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento, ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, in Via Ippocrate n. 12/D e precisamente (già Via Appiano snc):

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

1) **appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati,* categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;**

2) **locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 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 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;**

depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio in data 10/02/2000 e redatte dal geom. Giovanni Cara, risultano essere non conformi allo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni peritali e, viceversa, pienamente conformi al progetto assentito. Non si ritiene corretto ed opportuno procedere all'aggiornamento delle planimetrie, in quanto, come meglio specificato in risposta al quesito n. 7, tutte le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto al progetto

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 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), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;**
2) **locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;**
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;**

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

4) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 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 amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In 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 artt.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47)*

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 precisamente:

1) **appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati,* categoria A/7,**

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;**

4) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;**

è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 328 rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio (RM) in data 12/05/1999. In corso d'opera, per l'esecuzione di lavori in variante alla suddetta concessione edilizia consistenti in una diversa 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 cancellate, è stata presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 comma 7 lett. g della Legge 662/96 assunta al protocollo n. 34905 in data 27/11/1999. I lavori per la costruzione del fabbricato, come risulta dalla comunicazione di fine lavori depositata presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM) ed assunta al protocollo n. 4979 del 09/02/2000, sono stati ultimati in data 09/02/2000.

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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.

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 destinazione d'uso prevista dal progetto. Laddove il progetto prevedeva un garage ed una cantina è stato infatti realizzato, rispettivamente, un soggiorno ed una cucina. Il cambio di destinazione d'uso ha inoltre comportato la modifica dei prospetti; in luogo della serranda di accesso al garage, è stata infatti realizzata una porta finestra di più ristrette dimensioni. Le opere in oggetto non risultano sanabili in quanto non conformi alla disciplina urbanistica vigente, avendo comportato aumento di superficie utile e, di conseguenza, aumento di volumetria. Pertanto, nel locale adibito a cucina di superficie utile pari a 14,89 mq, dovrà essere ripristinata l'originaria destinazione d'uso (cantina). Non appare possibile, invece, il ripristino dell'originaria destinazione d'uso nel locale attualmente adibito a soggiorno. Laddove il progetto prevedeva la rampa di accesso ai garage, infatti, sono stati realizzati i giardini di pertinenza delle

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 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 appare quella di 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.

PIANO TERRA

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 mq, rendita catastale Euro 44,93. Tale locale è stato infatti trasformato in camera da letto (camera 3 di superficie utile pari a 14,25 mq) e annesso, tramite l'apertura di una porta su muratura non portante, ai restanti locali del piano terra. Di conseguenza, il portone di ingresso al locale deposito con affaccio sul terrazzo a livello di 63,40 mq è stato trasformato, senza aumento di dimensioni, in porta finestra.

Nei restanti locali del piano terra è da segnalare la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni. Laddove il progetto prevedeva un unico ambiente adibito a soggiorno/letto con annesso angolo cottura, sono state realizzate due camere da letto (camera 1 di superficie utile pari a 9,50 mq e camera 2 di superficie utile pari a 7,82 mq).

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 mezzo di un viale pedonale con accesso da Via Appiano. Tale viale pedonale non 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 ripristinata la destinazione d'uso assentita dal progetto (locale deposito). Infatti, il locale deposito, non è stato computato ai fini della cubatura realizzabile in quanto considerato volume accessorio ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. della variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 6697/1991. Dovrà inoltre essere chiuso il vano porta di collegamento tra il locale deposito e i restanti ambienti del piano terra;
- dovrà essere demolito il tramezzo di separazione tra la camera di superficie utile pari a 9,50 mq e la camera di superficie utile pari a 7,82 mq. In tale ambiente dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso assentita dal progetto (soggiorno/letto con annesso angolo cottura).

Dei costi per il ripristino delle destinazioni d'uso assentite dal progetto se ne terrà debitamente conto in sede di stima.

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

(*Cfr. Allegato 6 – Documentazione estratta presso il comune di Guidonia Montecelio*).

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)*

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), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;
2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;
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

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38.

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; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59 convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il relativo giudizio)*

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti nelle date indicate al paragrafo "*2. svolgimento delle operazioni peritali*", il compendio immobiliare assoggettato a pignoramento risultava nella piena disponibilità dei debitori esecutati e/o della loro famiglia *(Cfr. Allegato 1 - Verbale di Sopralluogo)*.

11° QUESITO *(ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)*

Il caso non ricorre.

12° QUESITO *(determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di*

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

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 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)

LOTTO 1

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:

1) **appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;**
2) **locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 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**

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;

4) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;**

è stato stimato con il metodo sintetico di stima, che compara per qualità e consistenza gli immobili in esame rispetto a quelli messi in vendita con le medesime caratteristiche in zone limitrofe dello stesso Comune. A tale scopo è stata eseguita una specifica indagine volta ad accertare il livello dei prezzi per la zona di interesse. Il risultato dell'analisi è il seguente:

IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

Indagine	Località	Mq	Valore di mercato	€/mq
1	Via Ippocrate, Marco Simone	160	€ 205.000	1.281,25
2	Via Caio Plinio Secondo, Marco Simone	180	€ 229.000	1.272,22
3	Via Ippocrate, Marco Simone	160	€ 269.000	1.681,25
4	Via Pausania, Marco Simone	172	€ 230.000	1.337,21

Facendo la media tra i valori di mercato degli immobili individuati nella medesima località e più precisamente nelle immediate vicinanze di quello in oggetto, si ha un valore di 1.392,98 €/mq approssimabile in eccesso a **1.400,00 €/mq** *(Cfr. Allegato 11 - Annunci del Mercato Immobiliare)*. A conferma di quanto emerge dall'analisi sopra riportata, si citano le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI per il comune di Guidonia Montecelio (RM), anno

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

2017, semestre 2, fascia/zona suburbana/Marco Simone - Tor Lupara – Setteville - Albuccione, codice di zona E6, microzona catastale n. 8, ville e villini *(Cfr. Allegato 8 - Dati OMI)*:

RESIDENZIALE Ville e Villini	Minimo	Massimo	Medio
Valori di mercato	1.450 €/mq	2.100 €/mq	1.775 €/mq

Fonte: Osservatorio valori immobiliari OMI – Anno 2017, 2° semestre

Ai fini della valutazione del valore commerciale del bene pignorato si ritiene pertanto di applicare il valore unitario pari a **1.600,00 €/mq** che rappresenta il valore medio tra il valore di mercato di immobili simili ubicati nella medesima località e il valore medio OMI per ville e villini ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone.

COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE

a	Livello di piano	1,00
b	Ubicazione	1,20
c	Stato di conservazione e manutenzione	0,90
d	Adeguatezza tecnologica	0,90

Coefficiente di compensazione/omogeneizzazione			
i	**a*b*c*d**	**=**	**0,972**

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

VALORE UNITARIO DA APPLICARE NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

VALORE MEDIO	1.600,00
ceff. di Compensazione	0,972
Valore unitario €/mq	**1.555,20**
Arrotondato a	**1.550,00**

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

Si fa presente che, come già riportato nella risposta al quesito n. 7, nel compendio immobiliare pignorato dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso assentite dal progetto edilizio. Ai fini del computo della superficie commerciale sono state pertanto prese in esame quest'ultime anziché le destinazioni d'uso rilevate dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

	mq	Coeff. Raggu aglio	Sr mq	€/mq	Valore €
Piano seminterrato					
Locali accessori	72,31	0,60	43,39	1.550	€ 67.254,50
Giardino	28,18	0,10	2,82	1.550	€ 4.371,00
Box auto	18,16	0,50	9,08	1.550	€ 14.074,00
Piano terra					
Appartamento	35,16	1,00	35,16	1.550	€ 54.498,00
Balcone	7,22	0,25	1,81	1.550	€ 2.805,50
Terrazzo a livello	25,00	0,35	8,75	1.550	€ 13.562,50
	41,27	0,10	4,13	1.550	€ 6.401,50
Locale deposito	17,02	0,35	5,96	1.550	€ 9.238,00

VALORE STIMATO per l'immobile pignorato **€ 172.205,00**

<u>Giudizio estimativo e decurtazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi</u>

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore così come sopra calcolato la percentuale del 10% quale decurtazione per l'assenza della garanzia per vizi.

Pertanto per il **<u>LOTTO 1) il valore dell'intera piena proprietà:</u>**

€ 172.205,00 – (€ 17.220,50) = **€ 154.984,50**

A giudizio del sottoscritto, al valore stimato devono essere detratte le spese da sostenere per l'eliminazione delle difformità edilizie riscontrate e nello specifico per il ripristino delle destinazioni d'uso assentite dal progetto. Tali spese possono essere quantificate forfettariamente in € 10.000,00.

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene pignorato risulta pari a:

€ 154.984,50 - € 10.000,00 = € 144.984,50

⇨ **in cifra tonda** **€ 145.000,00**

Riassumendo ai fini della vendita del compendio immobiliare pignorato, si ottiene:

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), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;**
2) **locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;**
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 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;**

quota pignorata 100% = € 145.000,00

Valore stimato € 145.000,00

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

QUADRO SINOTTICO DEI BENI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 246 / 2012 + 363 / 2012

[redacted]	
G.E.	Dott. Valerio Medaglia
Custode Giudiziario	avv. Marcello Bernardini
C.T.U.	ing. Federico Pietropaoli

LOTTO N. 1	
Prezzo a base	€ 145.000,00
Diritti	Piena proprietà per 1/1
Destinazione d'uso	Residenziale
Descrizione e dati catastali	Villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D (già Via Appiano 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 urbana MAR particella 1212 sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26; - box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati*, categoria C/6, classe 4,

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd

ALLEGATI:

01. Verbali di sopralluogo;
02. Rilievi dello stato dei luoghi;
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;
12. Atti di proprietà;
13. Verbale di Nomina e Giuramento del CTU;
14. Ricevute di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.

Castel Madama, data di deposito

IL C.T.U.

Ing. Federico Pietropaoli

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31f13eb7c378b8f87a207b36d5efeafd