

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE NR. 516/11 R.G.E.
Il Giudice Dr.ssa C. Testa Piccolomini

A Favore:
SOFIGECO CREDIT S.p.a.

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data giuramento: 20 novembre 2013, ore 09,30

Data udienza: 12 ottobre 2017, ore 09,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO PARZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U. Geom. Valentino Virgili

Il sottoscritto geom. Valentino Virgili, visto l'incarico ricevuto, riassume quanto indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare". Si prevede in conformità a quanto stabilito dal richiamato art. 173 bis, preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

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

DISPONE altresì che l'esperto:

- 1) **provveda** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) **verifichi** lo stato di possesso del bene, identificano, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) **verifichi** se esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.
- 4) **verifichi** se esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.
- 5) **verifichi** la regolarità urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) **verifichi** la possibilità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il titolo in sanatoria,
- 7) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) **indichi**, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spese condominiali non pagate negl'ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

DISPONE che l'esperto terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni

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

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

Il sottoscritto Geom. Valentino Virgili, in qualità di C.T.U., nominato in data 20 novembre 2013, espone la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio dando risposta ai quesiti sopra menzionati:

(Allegato n.1 verbale di giuramento).

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al giudice eventuali mancanze;

La documentazione fornita dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari risulta completa secondo l'art. 567, 2° comma c.p.c.

- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- In base a certificato notarile redatto dalla Dr.ssa Roberta Crestetto, Notaio in Milano ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c, gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto a Rogito del Dott. Farinaro Paolo, notaio in Roma, del **25 ottobre 1991 rep. n. 65731**; mediante il quale [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED], le porzioni immobiliare di seguito descritte, in Comune di Guidonia Montecelio (Rm).
(Allegato n.4 Certificato notarile).

- acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del Luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.

L'esecutata è una società, pertanto tale certificato non è richiesto.

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

Il bene risulta nella piena proprietà dell'esecutata società [REDACTED]. La società, in fallimento, è contattabile tramite [REDACTED], domiciliato in [REDACTED], in qualità di curatore speciale alla ricezione degli atti.

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

PER COME RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il cespite in oggetto è composto da diverse porzioni immobiliari, come di seguito descritte, interamente di proprietà [REDACTED], site nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), largo Trieste snc e precisamente: box auto distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 28, particella **748, sub. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.**

In particolare, nella presente vengono presi in oggetto gli immobili oggetto di sopralluogo in data 18/05/2017:

1. **sub. 2** per il locale distinto all'int. n. 2, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 1;
2. **sub. 5** per il locale distinto all'int. n. 5, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 4, terrapieno, box n. 6;
3. **sub. 6** per il locale distinto all'int. n. 6, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 5, terrapieno, box n. 7;
4. **sub. 8** per il locale distinto all'int. n. 8, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 7, terrapieno, box n. 9;
5. **sub. 12** per il locale distinto all'int. N. 12 posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 11, terrapieno, box n. 13;
6. **sub. 13** per il locale distinto all'int. n. 13, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 12, terrapieno, box n. 14;
7. **sub. 15** per il locale distinto all'int. n. 15, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 16, uscita di sicurezza, terrapieno;
8. **sub. 16** per il locale distinto all'int. n. 16, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 15, terrapieno, box n. 17;
9. **sub. 17** per il locale distinto all'int. n. 17, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 16, terrapieno, box n. 18

10. **sub.** 18 per il locale distinto all'int. n. 18, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 19, terrapieno, box n. 20, box n. 21;
11. **sub.** 19 per il locale distinto all'int. n. 19, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 18, box n. 20;
12. **sub.** 21 per il locale distinto all'int. n. 21, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 18, terrapieno, box n. 20;
13. **sub.** 23 per il locale distinto all'int. n. 23, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 22, box n. 24, area di manovra del settore B;

Il pignoramento è da intendersi su tutti i beni. Il diritto pignorato corrisponde con il reale diritto di proprietà dell'esecutato pari ad 1/1.

DIFFORMITA' RISCONTRATE:

Dalla comparazione delle planimetrie catastali e dei grafici rappresentati all'interno della concessione n. 252 del 31/03/1988, per come verificato in sede di sopralluogo, i dati catastali coincidono rispetto allo stato dei luoghi; in visura la via viene riportata come viale Trieste, ma nello stato dei fatti l'accesso avviene su largo Trieste snc. Lo stato dei luoghi si presenta conforme alle planimetrie catastali per quanto concerne i box auto int. 2, 5, 6, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23. E' riscontrata difformità all'interno dei box n. 8 e 12, in quanto al suo interno è stato realizzato un soppalco in legno ad altezza ml 2,70.

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

La particella 748 al foglio 28, sezione LE FOSSE, non risulta comparire nell'estratto di mappa catastale, né censita al catasto terreni, mentre compare al catasto fabbricati con vari sub. ad uso box auto al piano S1. I fabbricati soprastanti a tali box risultano essere censiti al foglio 28, sezione LE FOSSE, particelle 679-680-681-682-683-685-686-687-688 e aree censite come enti urbani alle particelle 1047-1048-1049-1061-1063.



Perimetro particelle catastali sovrapposto all'immagine satellitare

PER COME RIPORTATO NEL'INTESTAZIONE DELLE VISURE CATASTALI:

Gli immobili in oggetto risultano intestati, per come verificato presso l'Ufficio del Catasto in data 20 GIUGNO 2017, alla [REDACTED], proprietaria per 1000/1000.

BOX AUTO

										(1) Proprietà per 1/1
N.	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1										Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	2	C/6	4	22 m²	22 m²	53,40	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 2 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
2										Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	5	C/6	4	19 m²	18 m²	46,12	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 5 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
3										Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	6	C/6	4	16 m²	16 m²	38,84	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 6 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
4										Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	8	C/6	4	16 m²	15 m²	38,84	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 8 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
5										Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	12	C/6	4	29 m²	29 m²	70,39	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 12 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
6										Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	13	C/6	4	27 m²	27 m²	65,56	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 13 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
7										Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	15	C/6	4	23 m²	23 m²	55,83	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 15 - LOTTO A

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
8	Sez.	Foglio	Par icella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	16	C/6	4	22 m²	21 m²	53,40	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 16 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
9	Sez.	Foglio	Par icella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	17	C/6	4	25 m²	25 m²	60,68	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 17 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
10	Sez.	Foglio	Par icella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	18	C/6	4	30 m²	30 m²	72,82	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 18 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
11	Sez.	Foglio	Par icella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	19	C/6	4	19 m²	19 m²	46,12	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 19 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
12	Sez.	Foglio	Par icella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	21	C/6	4	16 m²	15 m²	38,84	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 21 - LOTTO A
										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
13	Sez.	Foglio	Par icella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	23	C/6	4	16 m²	17 m²	38,84	
Indirizzo										VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 23 - LOTTO A

(Allegato n. 3 documentazione catastale).

INDIRIZZO

Come già descritto nei precedenti paragrafi, l'indirizzo risulta essere viale Trieste snc, tuttavia nel sopralluogo è stato possibile individuare l'accesso carrabile subito dopo l'accesso carrabile identificato con il civico 5 di Largo Trieste.

CONFINI

I box auto si trovano al piano S1, di fabbricati censiti al foglio 28, sezione LE FOSSE, particelle 679-680-681-682-683-685-686-687-688 e aree censite come enti urbani alle particelle 1047-1048-1049-1061-1063, nel settore denominato come "A". Tale

settore confina ad ovest con la ferrovia Roma-Pescara, a sud con la particella 643 ed hanno l'accesso da nord con rampa su Largo Trieste snc.

DESCRIZIONE

Gli immobili si trovano in località Villalba di Guidonia, ad Est rispetto alla città di Roma. L'accesso agli stessi si può raggiungere percorrendo la Via Tiburtina, dalla quale poi si arriva in prossimità dell'immobile in oggetto. Gli immobili si trovano inoltre a circa un chilometro dalla stazione "Bagni di Tivoli" della linea ferroviaria regionale Roma-Avezzano-Pescara.

I box auto si trovano nel piano seminterrato di alcuni fabbricati, non facenti parte della proprietà né oggetto della relazione di stima; i box oggetto della presente fanno parte del settore "A" al quale si accede per mezzo di un'area di manovra che serve anche altri box. Tale area di manovra ha accesso carrabile unico posto su largo Trieste snc, tramite una rampa posta successivamente al civico 5.

Nel settore A, sito al piano S1, oltre all'area di manovra, sono presenti ben 50 box auto. Di questi 20 sono oggetto di pignoramento, 13 sono oggetto della presente relazione.

Lo stato dei luoghi dei singoli box verrà descritto di seguito separatamente. Nell'area di manovra si constatano perdite delle tubature che corrono al di sotto del soffitto.

La superficie commerciale dei box auto è pari a:

Indicazione	sup.comm. Totale
BOX N. 2	22,00
BOX N. 5	19,00
BOX N. 6	16,00
BOX N. 8	16,00
BOX N. 12	27,00
BOX N. 13	27,00
BOX N. 15	23,00
BOX N. 16	22,00
BOX. N. 17	25,00
BOX N. 18	30,00
BOX N. 19	19,00
BOX N. 21	16,00
BOX N. 23	16,00

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

I beni sono tutti in piena proprietà della [redacted] con sede [redacted]; dalle richieste di contratti di locazione in essere all' Agenzia Delle Entrate, è emerso che gli immobili in oggetto risultano tutti intestati alla [redacted] e che non risultano registrati contratti di locazione per terzi (protocolli dell'Agenzia delle Entrate di Roma n. 123412 e 123441 del 16/09/2015); tuttavia risultano occupati come segue:

1. box 2: [redacted]
2. box 5: [redacted]
3. box 6: [redacted]
4. box 8: [redacted]
5. box 12: [redacted]
6. box 13: [redacted]
7. box 15: [redacted]
8. box 16: [redacted]
9. box 17: [redacted]
10. box 18: [redacted]
11. box 19: [redacted]
12. box 21: [redacted]
13. box 23: [redacted]

(Allegato n.2 verbali di sopralluogo). (Allegato n. 9 richiesta contratti agenzia entrate)

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

Gli immobili risultano ricompresi in condominio, il quale risulta amministrato da [redacted] con [redacted]. In merito alle spese di gestione, le stesse sono state richieste tramite mail all'amministratore stesso. Non appena si avranno risposte, lo scrivente si impegna ad integrare la CTU.

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

Per tale quesito si elenca quanto risulta dagli accertamenti eseguiti:

ATTO a rogito dr. Paolo Farinaro, Notaio in Roma, in data 25 ottobre 1991, al numero 65731/9114 di repertorio, registrato a Roma Atti pubblici in data 13 novembre 1991 al n. 55046 Serie 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma 2 in data 25 novembre 1991 ai numeri 51340/31958, CONTRO: [redacted]

██████████ con sede ██████████ A FAVORE: ██████████
██████████ con sede ██████████.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE eseguito in data 22 ottobre 1992 al R.G. 41417 e R.P. 27367; A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro – Credito Fondiario S.p.a. con sede in Roma, c.f. 04336521002; CONTRO: ██████████ con sede ██████████.

██████████ successivo alla notifica di atto di precetto intimante il pagamento della somma di £ 422.814.007 pari ad € 218.365,21 gravante sugli immobili oggetto della presente, già distinti al N.C.E.U. al foglio 28 part. 684 sub. 66, part. 685, part. 679 sub. 23, part. 690 sub. 22, part. 681 sub. 22, part. 683 sub. 34, part. 681 e part. 689.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE eseguito in data 7 novembre 2011 al R.G. 57726 e R.P. 36482; A FAVORE: Sofigeco Crediti s.p.a. con sede in Roma, c.f. 08577651006; CONTRO: ██████████ con sede ██████████ successivo alla notifica di atto di precetto, rimasta senza effetto, intimante il pagamento della somma di € 636.325,32 gravante sugli immobili oggetto della presente, distinti al N.C.E.U. al foglio 28, part. 748, sub. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.

(Allegato n.4 certificazione notarile).

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

a. Gli immobili descritti risultano autorizzati con **Concessione N. 252 del 31/05/1988** rilasciata alla ██████████ avente per oggetto "Realizzazione di un autorimessa a box". Gli elaborati grafici allegati a tale concessione sono conformi alle planimetrie catastali. Non è stato reperito certificato di agibilità.

Certificato di destinazione urbanistica Prot. 30271 del 10/04/2015

STRUMENTO GENERALE:

L'area è destinata a "ZONA B completamento edilizio".

STRUMENTO ATTUATIVO:

Zona B2, PP Villalba:

indice di edificabilità 2,31 mc/mq (lotti ineditati)

distacco dai confini: m 5,50;

distacco da edifici: rapp. 1/1

distacco da strade: m 4,50;

altezza massima: m 10,50.

VINCOLI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato adottato con D.G.R. n. 556/2007 e n. 1025/2007. Il terreno non è interessato da vincoli del Decreto Legislativo 42/2004. Non si rilevano vincoli ostativi ricadenti



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

IRREGOLARITA' RISCONTRATE e POSSIBILITA' DI SANATORIA:

- l'unica irregolarità riscontrata riguarda dei soppalchi realizzati all'interno dei sub. 8 e 12. La regolarizzazione di tali beni è possibile tramite il ripristino in conformità ai progetti approvati.
- 7) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dal certificato di destinazione Urbanistica e dalle visure Catastali i beni in oggetto non risultano gravati da vincoli. Per quanto riguarda censo, livello e uso civico, è stata fatta richiesta di integrazione a tale c.d.u. per specificare questi vincoli.

(Allegato n.8 - certificato di destinazione urbanistica).

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

In merito alle spese di gestione, le stesse sono state richieste tramite mail all'amministratore stesso. Non appena si avranno risposte, lo scrivente si impegna ad integrare la CTU.

(Allegato n.10- richiesta informazioni condominiali).



C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

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

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato o da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).
(Allegato n.7 - quadro sinottico).

DISPONE che l'esperto terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile a mezzo fax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni

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

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

CRITERI DI STIMA:

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Il parametro ottenuto, dato dalla media aritmetica tra le quotazioni immobiliari considerate, riflette l'andamento del mercato immobiliare locale. A tal proposito sono stati considerati i seguenti valori:

1) OMI Agenzia del Territorio:

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2, **Provincia:** ROMA - **Comune:** GUIDONIA MONTECELIO - **Fascia/zona:** Suburbana/VILLALBA - VILLANOVA – LA BOTTE - **Codice**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

di zona: E3 - Microzona catastale n.: 5 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

valore unitario medio di mercato per la superficie lorda oscilla tra gli 850,00 €/mq ed i 1.200,00 €/mq;

Considerata la posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate a seguito del sopralluogo, si ritiene opportuno considerare il valore pari a: 850,00 €/mq.

VALORE DI STIMA:

Il più probabile valore di mercato, è determinato dalla media dei prezzi considerati per il coefficiente di differenziazione:

- **COEFFICIENTE DI abbattimento** (assenza garanzie dei vizi) è pari a 0,90.
- **VALORE DI MERCATO:** 850,00 €/mq x 0,90 = **765,00 €/mq**

LOTTI MULTIPLI

Il cespite in oggetto è composto da 20 box auto siti al piano interrato. Nello specifico, oggetto della presente relazione sono i 13 box auto citati in precedenza. Si consente la vendita separata.

LOTTO 1 – BOX INT. N. 2

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti e privo di illuminazione interna. L'accesso è garantito tramite una basculante. Tale box si colloca nei pressi dell'ingresso dalla rampa esterna di accesso all'area comune dei box auto.

									(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
1	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
BOX AUTO	LEF	28	748	2	C/6	4	22 m²	22 m²	53,40
Indirizzo				VALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 2 - LOTTO A					

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 2	22,00	€ 765,00	16.830,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED] è calcolato in € 16.000,00

LOTTO 2 – BOX INT. N. 5

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti e con due aperture finestrate sul soffitto. L'accesso è garantito tramite una basculante. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto rispetto all'area comune dei box auto

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
2	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	5	C/6	4	19 m²	18 m²	46,12	
Indirizzo					VALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 5 - LOTTO A					

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 5	19,00	€ 765,00	14.535,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED], è calcolato in € 14.000,00



LOTTO N. 3 – BOX INT. N. 6

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti, e privo di illuminazione interna. L'illuminazione è garantita da una apertura finestrata sul soffitto. L'accesso è garantito tramite una basculante. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
3	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	6	C/6	4	16 m²	16 m²	38,84	
Indirizzo				VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 6 - LOTTO A						

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 6	16,00	€ 765,00	12.240,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED], è calcolato in € 12.000,00

LOTTO N. 4 – BOX INT. N. 8

Il box è in stato di conservazione mediocre. C'è una apertura finestrata sul soffitto. L'accesso è garantito tramite una basculante. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto. Inoltre si evidenzia che, in difformità dall'elaborato progettuale, è stato realizzato un soppalco in legno all'altezza di 2,70 ml.



C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
4	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	8	C/6	4	16 m²	15 m²	38,84	
Indirizzo				VALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 8 - LOTTO A						

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988, e verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali, tranne per il soppalco.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta irregolare per il soppalco in legno.

Per poter regolarizzarlo, è possibile presentare pratica di CILA in sanatoria al comune di Guidonia. I costi possono essere stimati in € 2.000,00, di cui € 200,00 per diritti di istruttoria, € 1.000 per sanzione e € 800,00 per spese tecniche.

Alternativamente, è possibile il ripristino allo stato di progetto tramite la demolizione del soppalco.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 8	16,00	€ 765,00	12.240,00

Il valore commerciale dell'immobile di proprietà della [REDACTED] tolte le spese di ripristino, per arrotondamento, è calcolato in € 11.000,00.

LOTTO N. 5 – BOX INT. N. 12

Il box versa in condizioni discrete, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti. L'accesso è garantito tramite una basculante, e non ci sono altre aperture per l'illuminazione. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto.

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
5	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	12	C/6	4	29 m²	29 m²	70,39	
Indirizzo				VALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 12 - LOTTO A						

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali, tranne per il soppalco.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta irregolare per il soppalco in legno.

Per poter regolarizzarlo, è possibile presentare pratica di CILA in sanatoria al comune di Guidonia. I costi possono essere stimati in € 2.000,00, di cui € 200,00 per diritti di istruttoria, € 1.000 per sanzione e € 800,00 per spese tecniche.

Alternativamente, è possibile il ripristino allo stato di progetto tramite la demolizione del soppalco.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 12	29,00	€ 765,00	22.185,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] tolte le spese di ripristino, è calcolato per arrotondamento in € 21.000,00

LOTTO N. 6 – BOX INT. N. 13

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti. L'accesso è garantito tramite una basculante, e non ci sono altre aperture per l'illuminazione. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto.

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
5	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	13	C/6	4	27 m²	27 m²	65,56	
Indirizzo				VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 13 - LOTTO A						

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 13	27,00	€ 765,00	20.655,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED], è calcolato in € 20.000,00

LOTTO N. 7 – BOX INT. N. 15

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti, e privo di illuminazione interna. L'accesso è garantito tramite una basculante, ma non ci sono altre aperture per l'illuminazione. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto.

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
6	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	15	C/6	4	23 m²	23 m²	55,83	
Indirizzo					VALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 15 - LOTTO A					

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 15	23,00	€ 765,00	17.595,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED], è calcolato in € 17.000,00



LOTTO N. 8 – BOX INT. N. 16

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti, e privo di illuminazione interna. L'accesso è garantito tramite una basculante, ma non vi sono altre aperture per l'illuminazione. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto.

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
7	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	16	C/6	4	22 m²	21 m²	53,40	
Indirizzo				VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 16 - LOTTO A						

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 16	22,00	€ 765,00	16.830,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED], è calcolato in € 16.000,00

LOTTO N. 9 – BOX INT. N. 17

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti, e privo di illuminazione interna. L'illuminazione è garantita da due aperture finestrata sul soffitto. L'accesso è garantito tramite una basculante. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto.



C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
8	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	17	C/6	4	25 m²	25 m²	60,68	
Indirizzo				VALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 17 - LOTTO A						

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 17	25,00	€ 765,00	19.125,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED], è calcolato in € 19.000,00

LOTTO N. 10 – BOX INT. N. 18

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti. E' presente una apertura finestrata sul soffitto. L'accesso è garantito tramite una basculante. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto.

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
9	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	18	C/6	4	30 m²	30 m²	72,82	
Indirizzo				VALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 18 - LOTTO A						

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.



DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 18	30,00	€ 765,00	22.950,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED] è calcolato in € 22.000,00

LOTTO N. 11 – BOX INT. N. 19

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti. E' presente una apertura finestrata sul soffitto. L'accesso è garantito tramite una basculante. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto.

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
10	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	19	C/6	4	19 m²	19 m²	46,12	
Indirizzo				VIALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 19 - LOTTO A						

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 19	19,00	€ 765,00	14.535,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED] è calcolato in € 14.000,00

LOTTO N. 12 – BOX INT. N. 21



C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti, e privo di illuminazione interna. L'illuminazione è garantita da una apertura finestrata sul soffitto. L'accesso è garantito tramite una basculante. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto.

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
11	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	21	C/6	4	16 m²	15 m²	38,84	
Indirizzo					VALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 21 - LOTTO A					

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup. comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 21	16,00	€ 765,00	12.240,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED], è calcolato in € 12.000,00

LOTTO N. 13 – BOX INT. N. 23

Il box versa in condizioni fatiscenti, con le pareti laterali in mattoni di cemento pericolanti, e privo di illuminazione interna. L'illuminazione è garantita da una apertura finestrata sul soffitto. L'accesso è garantito tramite una basculante. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto.

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
12	Sez.	Foglio	Paricella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	23	C/6	4	16 m²	17 m²	38,84	
Indirizzo					VALE TR ESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 23 - LOTTO A					

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, dal confronto dello stato dei luoghi

con la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato in conformità alla Concessione N. 252 del 31/03/1988. E' verificata anche conformità rispetto alle planimetrie catastali.

Dalla comparazione delle planimetrie allegate alla concessione di cui sopra si fa presente che l'immobile attualmente risulta regolare.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 23	16,00	€ 765,00	12.240,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, di proprietà della [REDACTED], è calcolato in € 12.000,00

RIEPILOGO

	Sup.comm. Totale	VALORE
BOX INT. 2	22,00	16.000,00
BOX INT. 5	19,00	14.000,00
BOX INT. 6	16,00	12.000,00
BOX INT. 8	16,00	11.000,00
BOX INT. 12	29,00	21.000,00
BOX INT. 13	27,00	20.000,00
BOX INT. 15	23,00	17.000,00
BOX INT. 16	22,00	16.000,00
BOX INT. 17	25,00	19.000,00
BOX INT. 18	30,00	22.000,00
BOX INT. 19	19,00	14.000,00
BOX INT. 21	16,00	12.000,00
BOX INT. 23	16,00	12.000,00
VALORE COMPLESSIVO		206.000,00

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione di stima unitamente alle copie per le parti.

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3

ALLEGATI:

- 1. Verbale di giuramento
- 2. Verbale di sopralluogo.
- 3. Planimetrie e documentazione catastale.
- 4. Certificato Notarile.
- 5. Autorizzazioni e Concessioni Amministrative.
- 6. Rilievo fotografico.
- 7. Quadro sinottico.
- 8. Certificato di destinazione urbanistica
- 9. Richiesta contratti agenzia delle entrate
- 10. Richiesta informazioni condominiali







C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Fonte Nuova (Rm); Via Fratelli Rosselli n. 3