

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare - **R.G.E. N. 89/2021**



Giudice: Dott. **ENRICO COLOGNESI**

RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.



o o o o o o o o o o



TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mosconi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2021 del R.G.E.

Promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|--|
| Incarico..... | |
| Premessa..... | |
| Descrizione..... | |
| Bene N° 1 - Capannone ubicato a Genzano di Roma (RM) - Viale del Lavoro n° 18, piano Terra... | |
| Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Albano Laziale (RM) - via del Macello 12, piano Seminterrato..... | |
| Lotto 1..... | |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | |
| Titolarità..... | |
| Confini..... | |
| Consistenza..... | |
| Cronistoria Dati Catastali..... | |
| Dati Catastali..... | |
| Precisazioni..... | |
| Patti..... | |
| Stato conservativo..... | |
| Parti Comuni..... | |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | |
| Stato di occupazione..... | |
| Provenienze Ventennali..... | |
| Formalità pregiudizievoli..... | |
| Normativa urbanistica..... | |
| Regolarità edilizia..... | |
| Vincoli od oneri condominiali..... | |
| Lotto 2..... | |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | |
| Titolarità..... | |
| Confini..... | |
| Consistenza..... | |
| Cronistoria Dati Catastali..... | |
| Dati Catastali..... | |
| Precisazioni..... | |
| Patti..... | |
| Stato conservativo..... | |

Parti Comuni.....

Servitù, censo, livello, usi civici.....

Caratteristiche costruttive prevalenti.....

Stato di occupazione.....

Provenienze Ventennali.....

Formalità pregiudizievoli.....

Normativa urbanistica.....

Regolarità edilizia.....

Vincoli od oneri condominiali.....

Stima / Formazione lotti.....

Lotto 1.....

Lotto 2.....

Riserve e particolarità da segnalare.....

Riepilogo bando d'asta.....

Lotto 1.....

Lotto 2.....

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2021 del R.G.E.....

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 377.000,00.....

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 326.000,00.....



INCARICO

In data 27/04/2021, il sottoscritto Geom. Mosconi Paolo, con studio in Via Stampiglia, 51 - 00040 - Lanuvio (RM), email paolomosconi@tiscali.it, Tel. 3356386250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Genzano di Roma (RM) - Viale del Lavoro n° 18, piano Terra

Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Albano Laziale (RM) - via del Macello 12, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIALE DEL LAVORO N° 18, PIANO TERRA

Capannone artigianale ubicato nell'area artigianale del Comune di Genzano di Roma, composto da un unico ambiente su un unico piano e da terreno circostante scoperto.

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEL MACELLO 12, PIANO SEMINTERRATO

Appartamento ad uso ufficio situato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni (composto di quattro piani ed al cui interno si trovano tre unità non residenziali e nove residenziali).

L'unità è composta da cinque stanze e due bagni.

All'esterno completa la proprietà un'area scoperta della superficie di mq 564 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Genzano di Roma (RM) - Viale del Lavoro n° 18, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; non vi sono carenze e/o mancanze da segnalare.

Si fa rilevare che, come riportato nel certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 c.p.c., redatto dal **** Omissis ****, con verbale di assemblea straordinaria per atto Notaio **** Omissis ****, la società acquirente **** Omissis **** ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****.

Detta operazione è avvenuta dopo l'acquisto degli immobili e, pertanto, non essendo state effettuate le relative trascrizioni e volture, agli atti immobiliari e catastali tale variazione non risulta.

Da ricerche effettuate risulta che la partita IVA **** Omissis **** è cessata in data 01/01/1989.

TITOLARITÀ



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

**** Omissis **** (Prop. 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** Omissis **** (Prop. 1/1)

Si fa rilevare che, come riportato nel certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 c.p.c., redatto dal Notaio **** Omissis ****, con verbale di assemblea straordinaria per atto Notaio **** Omissis ****, la società acquirente **** Omissis **** ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****.

Detta operazione è avvenuta dopo l'acquisto degli immobili e, pertanto, non essendo state effettuate le relative trascrizioni e volture, agli atti immobiliari e catastali tale variazione non risulta.

Da ricerche effettuate risulta che la partita IVA **** Omissis **** è cessata in data 01/01/1989.



CONFINI

Il capannone in esame confina:

- per un lato, a nord, con altro capannone in aderenza individuato in catasto con la particella N. 598;
- per un lato, ad est, con altro capannone individuato in catasto con la particella N. 511;
- per un lato, ad sud, con via del Lavoro;
- per un lato, ad ovest, con una stradina di collegamento tra viale degli Artigiani e via del Lavoro.
- salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Capannone Artigianale | 415,70 mq | 430,07 mq | 1,00 | 430,07 mq | 5,35 m | Terra |
| Area Esterna | 992,00 mq | 992,00 mq | 0,02 | 17,86 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 447,93 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 447,93 mq | | |

Nel corpo di fabbrica di trova un locale dove hanno sede la centrale termica e la centrale idrica, avente accesso dall'esterno, da una zona interna destinata a servizi (spogliatoi, servizi igienici ed uffici) ed un vasto ambiente per l'effettuazione delle lavorazioni.

In totale la superficie utile calpestabile è di 415.70 di cui 9.18 per il locale centrale termica/idrica, mq 20.00 per la zona servizi e mq 386 circa per la zona destinata alle lavorazioni.

Al momento dei sopralluoghi, all'interno del capannone si svolgeva l'attività di lavanderia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|--|
| Dal 13/12/1982 al 11/05/1994 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 9, Part. 394 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001420 Reddito dominicale € 11,00 Reddito agrario € 5,50 |
| Dal 11/05/1994 al 10/11/2021 | **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 9, Part. 516 Categoria C3 Cl.2, Cons. 445 Superficie catastale 504,504 mq Rendita € 271.191,00 |

Piano Terra

Il fabbricato è stato costruito dall'Esecutata su area ceduta dal Comune di Genzano di Roma.



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----|------|------|---------------------|-------|-----|---------|----------------------|-----------|-------|--------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sez. | Fog | Part | Sub. | Zona Cens | Categ | Cla | Consist | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graff. |
| , | 9 | 516 | | | C3 | 2 | 445 | 507 mq | 271,191 € | Terra | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Dall'esame della planimetria catastale reperita dal catasto, rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi si sono però rilevate difformità nella configurazione in pianta dell'unità immobiliare.

Si renderà pertanto necessario procedere alla redazione di una nuova variazione catastale.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Vedere le visure catastali storiche e le planimetrie catastali aggiornate inserite nell'allegato appositamente predisposto.



PRECISAZIONI

Il Fabbricato trovandosi all'interno dell'area artigianale del Comune di Genzano, è inserito nel Consorzio che gestisce la zona e quindi è soggetto al pagamento delle spese di gestione.





PATTI

Nulla da osservare.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni manutentive.

Sono stati riscontrate la presenza di alcune infiltrazioni interne nella centrale termica/idrica e nella zona servizi (bagno, ufficio, spogliatoio).

E' stata riscontrata anche la presenza di alcuni puntelli a sostegno del solaio della zona servizi (interna al capannone e di altezza inferiore) a causa di qualche cedimento di alcuni pannelli prefabbricati che lo costituiscono.

Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato.



PARTI COMUNI

Trattandosi di una unità autonoma non sono presenti parti comuni; tutto è ad uso esclusivo.

Le sole cose in comune ma con la proprietà confinante sono le opere strutturali ed i manufatti a delimitazione dei confini tra le porzioni immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata accertata l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il capannone è caratterizzato da un manufatto prefabbricato in cemento armato con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato, pareti di tamponatura con pannelli prefabbricati in cemento armato e copertura a falde inclinate composte da pannelli prefabbricati in cemento armato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'ufficio, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato.



Il giorno del sopralluogo era presente la sig.ra **** Omissis **** che si è qualificata come socia e consigliere di amministrazione della **** Omissis **** esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------------|--|--|------------|---------------|-------------|
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 11/03/1988 al 17/05/1990 | **** Omissis **** Fiscale/P.IVA: **** Omissis **** | Compravendita del terreno | | | |
| | | **** Omissis **** | 11/03/1988 | 5390 | |
| Dal 17/05/1990 al 10/11/2021 | **** Omissis **** Fiscale/P.IVA: **** Omissis **** | Compravendita di porzione di fabbricato | | | |
| | | Not. **** Omissis **** | 17/05/1990 | 51923 | 530 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Si fa rilevare che, come riportato nel certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 c.p.c., redatto dal Notaio **** Omissis ****, con verbale di assemblea straordinaria per atto Notaio **** Omissis ****, la società acquirente **** Omissis **** ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****.



Detta operazione è avvenuta dopo l'acquisto degli immobili e, pertanto, non essendo state effettuate le relative trascrizioni e volture, agli atti immobiliari e catastali tale variazione non risulta.

Da ricerche effettuate risulta che la partita IVA **** Omissis **** è cessata in data 01/01/1989.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma II, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione



Le formalità ad oggi presenti riguardano esclusivamente la presente procedura giudiziaria. Per completezza, si riportano tutte le formalità gravanti sull'immobile.

ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2010 - Registro Particolare 2570 Registro Generale 13790
Pubblico ufficiale **** Omissis ****

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GENZANO DI ROMA (RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2014 - Registro Particolare 852 Registro Generale 8708
Pubblico ufficiale **** Omissis ****

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GENZANO DI ROMA (RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2014 - Registro Particolare 853 Registro Generale 8709
Pubblico ufficiale **** Omissis ****

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in GENZANO DI ROMA (RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2015 - Registro Particolare 4732 Registro Generale 29067
Pubblico ufficiale **** Omissis ****

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GENZANO DI ROMA (RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2021 - Registro Particolare 10462 Registro Generale 14802
Pubblico ufficiale **** Omissis ****

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ALBANO LAZIALE (RM), GENZANO DI ROMA (RM)



NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Genzano di Roma è collocata in zona D - Artigianale.

In tale zona e per il lotto in esame, in considerazione che la volumetria disponibile è già stata realizzata, si possono effettuare soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

E' doveroso premettere che presso il Comune le modalità di ricerca delle pratiche edilizie può avvenire solo in base agli estremi del titolo autorizzativo rilasciato per l'edificazione dell'immobile oppure in base al nominativo a cui il titolo autorizzativo è stato rilasciato.

In caso di sanatoria edilizia, qualora non sia ancora stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, la ricerca può avvenire solo in base al nominativo di chi ha fatto domanda di condono.

Questo comporta che, se alla richiesta di accesso agli atti, non vengono fornite specificamente tali informazioni, la relativa pratica edilizia giacente presso gli archivi comunali potrebbe non essere reperita.

Ciò significa che potrebbero esistere ulteriori pratiche edilizie oltre quelle reperite che contengano informazioni diverse o aggiuntive rispetto a quelle fornite.

Conseguentemente, quanto qui riferito dallo scrivente, è basato solo sulla documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali.

Nel caso specifico, i dati forniti agli uffici per la ricerca delle pratiche edilizie sono stati desunti dai documenti agli atti e da quelli reperiti in corso.

Da questi è emerso che per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia N. 43/90 del 03/08/1991.

Non risultano pratiche di condono in essere.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ad integrazione a quanto sopra, l'esecutata ha fatto pervenire al CTU unitamente alle osservazioni

alla relazione preliminare i seguenti documenti che saranno riportati nell'allegato N. 4:

- Asseverazione impianto a gas
- Attestazione prova di tenuta dell'impianto interno
- Conformità impianto termo idraulico
- Conformità impianto elettrico



A completamento delle informazioni però è da far presente che le suddette dichiarazioni erano prive degli allegati obbligatori previsti dalla normativa ed indicati nelle certificazioni stesse.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione rilevata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi risultano delle difformità per le quali non è stata riscontrata la presenza del dovuto e relativo titolo abilitativo edilizio.

Tali difformità consistono nella effettuazione di modifiche nella configurazione degli ambienti interni mediante l'abbattimento/spostamento di alcune tramezzature.

Ai fini della regolarità urbanistica dell'immobile si renderà quindi necessario procedere con la presentazione di una CILA a sanatoria.

Non si è venuti a conoscenza dell'esistenza delle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, Idrico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata redatta dallo scrivente in questa sede.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità in esame non è compresa in un condominio; pertanto non vi sono né vincoli né oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Albano Laziale (RM) - via del Macello 12, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; non vi sono carenze e/o mancanze da segnalare.

Si fa rilevare che, come riportato nel certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 c.p.c., redatto dal Notaio **** Omissis ****, con verbale di assemblea straordinaria per atto Notaio **** Omissis ****, la società acquirente **** Omissis **** ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****.

Detta operazione è avvenuta dopo l'acquisto degli immobili e, pertanto, non essendo state effettuate le relative trascrizioni e volture, agli atti immobiliari e catastali tale variazione non risulta.

Da ricerche effettuate risulta che la partita IVA **** Omissis **** è cessata in data 01/01/1989.

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Prop. 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** Omissis **** (Prop. 1/1)

Si fa rilevare che, come riportato nel certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 c.p.c., redatto dal Notaio **** Omissis ****, con verbale di assemblea straordinaria per atto Notaio **** Omissis ****, la società acquirente **** Omissis **** ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****.

Detta operazione è avvenuta dopo l'acquisto degli immobili e, pertanto, non essendo state effettuate le relative trascrizioni e volture, agli atti immobiliari e catastali tale variazione non risulta.

Da ricerche effettuate risulta che la partita IVA **** Omissis **** è cessata in data 01/01/1989.

CONFINI

Il bene in esate (ufficio e corte esterna) confina con:

- a nord con altre proprietà individuate in catasto con le particelle 529 e 530;
- a nord-est con via del Macello e con terrapieno;
- ad est con il fabbricato individuato in catasto con la particella 549 in aderenza;
- a sud e ovest con altre proprietà varie individuate in catasto con le particelle 547, 543, 527 e 373.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------|--------------------------|----------|--------------|
| Ufficio | 115,83 mq | 165,80 mq | 1,00 | 165,80 mq | 2,80 m | Seminterrato |
| Giardino | 564,00 mq | 564,00 mq | 0,05 | 28,20 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 194,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 194,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---------------------|--|
| Dal 13/04/1983 al 06/03/1989 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 548, Sub. 4 Categoria A2, Cons. 8 Rendita € 173,00 Piano S1 Graffato 528 |
| Dal 06/03/1989 al 10/11/2021 | **** Omissis ****ro | Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 548, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 163 mq Rendita € 77.727,00 Piano S1 Graffato 528 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----|-------|------|---------------------|--------|-----|---------|-------------------|---------|-------|--------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sez. | Fog | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categ. | Cla | Consist | Superf. catastale | Rendita | Piano | Graff. |
| | 23 | 548 | 4 | | A2 | 2 | 7 | 163 mq | 77727 € | S1 | 528 |



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Dall'esame della planimetria e dalla visura catastale reperite dal catasto, rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi si sono però rilevate difformità sia nella configurazione in pianta dell'unità immobiliare, sia nella destinazione d'uso.

Infatti, al momento dei sopralluoghi l'immobile era utilizzato ad uffici e costituiva la sede della **** Omissis **** eseguita.

Si renderà pertanto necessario procedere alla redazione di una variazione catastale.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Vedere le visure catastali storiche e le planimetrie catastali aggiornate inserite nell'allegato appositamente predisposto.

PRECISAZIONI

Nulla da osservare.

PATTI

Nulla da osservare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in cattive condizioni di manutenzione con evidenti tracce di umidità e con tratti di intonaco da riparare.

Le rifiniture interne sono rimaste quelle degli anni 60/70 e quindi con pavimentazioni e rivestimenti, nonché con impianti di vecchio tipo e bisognosi di manutenzione.

Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato.

PARTI COMUNI

Trattandosi di una unità autonoma non sono presenti parti comuni; tutto è ad uso esclusivo.

Le sole cose in comune ma con la proprietà confinante sono le opere strutturali ed i manufatti a delimitazione dei confini tra le porzioni immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata accertata l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

Anche se non supportata da alcuna documentazione ufficiale, di fatto, all'interno del giardino di pertinenza dell'ufficio si è riscontrata una servitù di fatto per lo smaltimento delle acque piovane.

Infatti, trovandosi lo stesso ad una quota altimetrica inferiore rispetto a tutti gli altri immobili circostanti ed alla strada pubblica, in assenza di una fognatura comunale che le raccoglie, tutte le acque piovane provenienti sia dalla strada che dai pluviali degli edifici che vi si affacciano, confluiscono in un canale che attraversa il giardino (visibile anche dalle fotografie allegate).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è costruito con struttura portante in muratura e da solai in latero-cemento gettati in opera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'ufficio, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato.

L'area esterna all'ufficio invece, era stata concessa in locazione temporanea per il periodo estivo (dal 15/05/2021 al 15/10/2021) al gestore dell'adiacente bar per utilizzarlo come giardino esterno all'attività commerciale.

Il canone concordato ammonta ad € 650 mensili.

Vedere in proposito il contratto di locazione riportato nell'apposito allegato.

Il giorno del sopralluogo era presente la sig.ra **** Omissis **** che si è qualificata come socia della Cooperativa esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|--|--------------------------|------------|---------|----------|
| | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. N° | Racc. N° |
| Dal 06/03/1989 al 10/11/2021 | **** Omissis **** Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis **** | Not.**** Omissis **** | 06/03/1989 | 17430 | 2113 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento e formalità connesse.

Si fa rilevare che, come riportato nel certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 c.p.c., redatto dal Notaio **** Omissis ****, con verbale di assemblea straordinaria per atto Notaio **** Omissis ****, la società acquirente **** Omissis **** ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****.

Detta operazione è avvenuta dopo l'acquisto degli immobili e, pertanto, non essendo state effettuate le relative trascrizioni e volture, agli atti immobiliari e catastali tale variazione non risulta.

Da ricerche effettuate risulta che la partita IVA **** Omissis **** è cessata in data 01/01/1989.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità ad oggi presenti riguardano esclusivamente la presente procedura giudiziaria. Per completezza, si riportano tutte le formalità gravanti sull'immobile.

ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2008 - Registro Particolare 12206 Registro Generale 57349
Pubblico ufficiale **** Omissis ****

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ALBANO LAZIALE (RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2014 - Registro Particolare 4807 Registro Generale 38392
Pubblico ufficiale **** Omissis ****

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ALBANO LAZIALE (RM), GENZANO DI ROMA (RM)



ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2015 - Registro Particolare 4731 Registro Generale 29066
Pubblico ufficiale **** Omissis ****
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ALBANO LAZIALE (RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2021 - Registro Particolare 10462 Registro Generale 14802
Pubblico ufficiale **** Omissis ****
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ALBANO LAZIALE (RM), GENZANO DI ROMA (RM)



NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Albano Laziale è collocata in zona A - centro Storico.

In tale zona e per il lotto in esame, in considerazione che la volumetria disponibile è già stata realizzata, si possono effettuare soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' doveroso premettere che presso il Comune le modalità di ricerca delle pratiche edilizie può avvenire solo in base agli estremi del titolo autorizzativo rilasciato per l'edificazione dell'immobile oppure in base al nominativo a cui il titolo autorizzativo è stato rilasciato.

In caso di sanatoria edilizia, qualora non sia ancora stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, la ricerca può avvenire solo in base al nominativo di chi ha fatto domanda di condono.

Questo comporta che, se alla richiesta di accesso agli atti, non vengono fornite specificamente tali informazioni, la relativa pratica edilizia giacente presso gli archivi comunali potrebbe non essere reperita.

Ciò significa che potrebbero esistere ulteriori pratiche edilizie oltre quelle reperite che contengano informazioni diverse o aggiuntive rispetto a quelle fornite.

Conseguentemente, quanto qui riferito dallo scrivente, è basato solo sulla documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali.

Nel caso specifico, i dati forniti agli uffici per la ricerca delle pratiche edilizie sono stati desunti dai documenti agli atti e da quelli reperiti in corso.

Conseguentemente, dalla documentazione fornita dagli uffici comunali è emerso quanto segue:

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato realizzato in data



antecedente al 1967.

Per la costruzione del fabbricato non è stata reperita alcuna autorizzazione originaria.

E' Stato però reperito un certificato di abitabilità dell'intero edificio rilasciato dal Sindaco del Comune di Albano Laziale in data 15/10/1955 (Licenza di Abitabilità N. 138).

In data 23/03/1991 è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia N. 867 per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria al fine di adibire l'unità a Casa Famiglia per Giovani Disabili.

Successivamente, in data 24/09/2009 è stata presentata la DIA (Dichiarazione di Inizio Attività) N. 2889 per mezzo della quale si è effettuato il Cambio della Destinazione d'Uso da abitazione ad ufficio.

Da evidenziare che a quest'ultima non è mai seguita la dovuta variazione catastale.

Successivamente alle varie modifiche apportate nell'unità in esame, non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità; pertanto, alla data odierna lo stesso ne è privo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ad integrazione a quanto sopra, l'esecutiva ha fatto pervenire al CTU unitamente alle osservazioni alla relazione preliminare i seguenti documenti che saranno riportati nell'allegato N. 4:

- Collaudo impianto a gas
- Conformità impianto elettrico

A completamento delle informazioni però è da far presente che le suddette dichiarazioni erano prive degli allegati obbligatori previsti dalla normativa ed indicati nelle certificazioni stesse.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione rilevata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi risultano delle difformità per le quali non è stata riscontrata la presenza del dovuto e relativo titolo abilitativo edilizio.

Tali difformità consistono nella effettuazione di modifiche nella configurazione degli ambienti interni mediante l'abbattimento/spostamento di alcune tramezzature.

Ai fini della regolarità urbanistica dell'immobile si renderà quindi necessario procedere con la presentazione di una CILA a sanatoria.

Non si è venuti a conoscenza dell'esistenza delle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata redatta dallo scrivente in questa sede.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Durante l'espletamento del mandato sono stati acquisiti i seguenti dati riguardanti le tabelle millesimali dell'unità immobiliare interessata dalla presente procedura:

Unità individuata con interno A10;
Tab A (Prop. Generale) mm 190.00
Tab B (Scale) mm 74
Tab 5 (Parti Uguali) mm 0.00

Dai documenti consegnati in occasione dei sopralluoghi risulta che a carico dell'esecutato, per gli esercizi 2021 e precedenti, risultano a debito importi per un totale di € 852.67 oltre alle rate del 2021 per un totale di € 171.88 in parte ancora da scadere.

Si evidenzia che a carico dell'assegnatario saranno posti gli oneri condominiali non pagati risalenti agli ultimi due anni.

Ad integrazione a quanto sopra, l'esecutata ha fatto pervenire al CTU unitamente alle osservazioni alla relazione preliminare i seguenti documenti che saranno riportati nell'allegato N. 4:

Bonifico del 9/9/2021 di Euro 520,67 a saldo consuntivo anno 2020
Bonifico del 25/10/2021 di Euro 249,00 in acconto preventivo 2021
Bonifico del 2/11/2021 di Euro 254,88 a saldo preventivo 2021
Bonifico del 20/7/21 di 430,08 a saldo consuntivo 2019.

STIMA/ FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati sono composti da due distinti immobili:

- il primo caratterizzato da un capannone artigianale ubicato a Genzano di Roma;
- il secondo caratterizzato da un appartamento ad uso ufficio ubicato ad Albano Laziale.

Trattandosi quindi di due unità immobiliari aventi ben distinte destinazioni d'uso ed ubicati in due comuni diversi, si è stabilito di trattare le stesse separatamente e, ai fini della vendita di formare due lotti separati e distinti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Genzano di Roma (RM) - Viale del Lavoro n° 18, piano Terra
Capannone artigianale ubicato nell'area artigianale del Comune di Genzano di Roma, composto da un unico ambiente su un unico piano e da terreno circostante scoperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 516, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 380.740,50

Nella effettuazione della stima, si è tenuto conto:

- dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) aggiornati al primo semestre del 2021;
- dei prezzi di immobili presenti in zona secondo le richieste dei privati in regime di libero mercato.

Secondo le valutazioni dell'OMI, i prezzi degli appartamenti simili ubicati in zona oscillano da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 900,00 al metro quadrato di superficie lorda.

Dai vari annunci immobiliari pubblicati da agenzie operanti in zona, il prezzo delle abitazioni è invece risultato ammontare a circa € 950,00 al metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è quindi stabilito e ritenuto congruo un valore di 850.00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 1 - Capannone Genzano di Roma (RM) - Viale del Lavoro n° 18, piano Terra | 447,93 mq | 850,00 €/mq | € 380.740,50 | 100,00% | € 380.740,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 380.740,50 |

Valore di stima: € 380.740,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------|---------------|-------------|
| Regolarizzazione opere interne | 3.700,00 | € |
| Arrotondamento | 40,50 | € |

Valore finale di stima: € 377.000,00

Considerata la situazione urbanistica del bene che presenta opere da regolarizzare, si è ritenuto necessario procedere alla riduzione del valore di stima in modo tale da tenere conto sia delle difformità, sia degli ipotetici costi per procedere alla regolarizzazione.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Albano Laziale (RM) - via del Macello 12, piano Seminterrato
Appartamento ad uso ufficio situato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni (composto di quattro piani ed al cui interno si trovano tre unità non residenziali e nove residenziali). L'unità è composta da cinque stanze e due bagni. All'esterno completa la proprietà un'area scoperta della superficie di mq 564 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 548, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 528

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 329.800,00

Nella effettuazione della stima, si è tenuto conto:

- dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) aggiornati al primo semestre del 2021;
- dei prezzi di immobili presenti in zona secondo le richieste dei privati in regime di libero mercato.

Secondo le valutazioni dell'OMI, i prezzi degli uffici similari ubicati in zona oscillano da un minimo di € 1.250,00 ad un massimo di € 1.850,00 al metro quadrato di superficie lorda.

Dai vari annunci immobiliari pubblicati da agenzie operanti in zona, il prezzo degli uffici è invece risultato attestarsi intorno ai € 2.200,00 al metro quadrato.

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è quindi stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.700 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Ufficio Albano Laziale (RM) - via del Macello 12, piano Seminterrato | 194,00 mq | 1.700,00 €/mq | € 329.800,00 | 100,00% | € 329.800,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 329.800,00 |

Valore di stima: € 329.800,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------|---------|------|
| Regolarizzazione opere interne | 3800,00 | € |

Valore finale di stima: € 326.000,00

Considerata la situazione urbanistica del bene che presenta opere da regolarizzare, si è ritenuto necessario procedere alla riduzione del valore di stima in modo tale da tenere conto sia delle difformità, sia degli ipotetici costi per procedere alla regolarizzazione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



La relazione preliminare è stata inviata alle parti a mezzo PEC (come da ricevute allegate) secondo le indicazioni impartite dal G.E..

Entro i termini previsti, sono pervenute le osservazioni da parte dell'esecutata; di tali osservazioni si è tenuto conto e si è data risposta o effettuata la dovuta rettifica nel corpo della presente relazione definitiva.



Come evidenziato nel corpo della presente relazione, esistono fattori critici che di seguito si ritiene dover riepilogare per meglio evidenziarli:

Si fa rilevare che, come riportato nel certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 c.p.c., redatto dal Notaio **** Omissis ****, con verbale di assemblea straordinaria per atto Notaio **** Omissis ****, la società acquirente **** Omissis **** ha modificato la propria denominazione sociale in **** Omissis ****.

Detta operazione è avvenuta dopo l'acquisto degli immobili e, pertanto, non essendo state effettuate le relative trascrizioni e volture, agli atti immobiliari e catastali tale variazione non risulta.

Da ricerche effettuate risulta che la partita IVA **** Omissis **** è cessata in data 01/01/1989 (si riporta la visura all'allegato N. 4).



A) RELATIVAMENTE AL BENE N. 1 UBICATO A GENZANO DI ROMA:

a) in virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge;

b) non è stato reperito nulla relativamente alla Certificazione Energetica (APE) e lo scrivente non ha provveduto a redigerla.

Tale documento sarà però indispensabile al momento dell'assegnazione del bene;

c) sono state riscontrate difformità interne tra la situazione reale e quanto invece approvato dal Comune; sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione di tali difformità mediante la presentazione di una CILA in sanatoria.



B) RELATIVAMENTE AL BENE N. 2 UBICATO AD ALBANO LAZIALE:

a) in virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge;

b) non è stato reperito nulla relativamente alla Certificazione Energetica (APE) e lo scrivente non ha provveduto a redigerla.

Tale documento sarà però indispensabile al momento dell'assegnazione del bene;

c) sono state riscontrate difformità interne tra la situazione reale e quanto invece approvato dal Comune; sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione di tali difformità mediante la presentazione di una CILA in sanatoria;

d) Anche se non supportata da alcuna documentazione ufficiale, di fatto, all'interno del giardino di pertinenza dell'ufficio si è riscontrata una servitù di fatto per lo smaltimento delle acque piovane. Infatti, trovandosi lo stesso ad una quota altimetrica inferiore rispetto a tutti gli altri immobili circostanti ed alla strada pubblica, in assenza di una fognatura comunale che le raccoglie, tutte le acque piovane provenienti sia dalla strada che dai pluviali degli edifici che vi si affacciano, confluiscono in un canale che attraversa il giardino (visibile anche dalle fotografie allegate).



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanuvio, li 22/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mosconi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure catastali ed ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Varie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone ubicato a Genzano di Roma (RM) - Viale del Lavoro n° 18, piano Terra
Capannone artigianale ubicato nell'area artigianale del Comune di Genzano di Roma, composto da un unico ambiente su un unico piano e da terreno circostante scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 516, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Genzano di Roma è collocata in zona D - Artigianale. In tale zona e per il lotto in esame, in considerazione che la volumetria disponibile è già stata realizzata, si possono effettuare soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Prezzo base d'asta: € 377.000,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Albano Laziale (RM) - via del Macello 12, piano Seminterrato
Appartamento ad uso ufficio situato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni (composto di quattro piani ed al cui interno si trovano tre unità non residenziali e nove residenziali). L'unità è composta da cinque stanze e due bagni. All'esterno completa la proprietà un'area scoperta della superficie di mq 564 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 548, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 528 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: L'area ove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Albano Laziale è collocata in zona A - centro Storico. In tale zona e per il lotto in esame, in considerazione che la volumetria disponibile è già stata realizzata, si possono effettuare soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Prezzo base d'asta: € 326.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2021 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 377.000,00

| Bene N° 1 - Capannone | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Genzano di Roma (RM) - Viale del Lavoro n° 18, piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 516, Categoria C3 | Superficie | 447,93 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni manutentive. Sono stati riscontrate la presenza di alcune infiltrazioni interne nella centrale termica/idrica e nella zona servizi (bagno, ufficio, spogliatoio). E' stata riscontrata anche la presenza di alcuni puntelli a sostegno del solaio della zona servizi (interna al capannone e di altezza inferiore) a causa di qualche cedimento di alcuni pannelli prefabbricati che lo costituiscono. Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato. | | |
| Descrizione: | Capannone artigianale ubicato nell'area artigianale del Comune di Genzano di Roma, composto da un unico ambiente su un unico piano e da terreno circostante scoperto. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'ufficio, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato. | | |



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2021 DEL R.G.E.



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 326.000,00

| Bene N° 2 - Ufficio | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Albano Laziale (RM) - via del Macello 12, piano Seminterrato | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 548, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 528 | Superficie | 194,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si trova in cattive condizioni di manutenzione con evidenti tracce di umidità e con tratti di intonaco da riparare. Le rifiniture interne sono rimaste quelle degli anni 60/70 e quindi con pavimentazioni e rivestimenti, nonché con impianti di vecchio tipo e bisognosi di manutenzion. Quanto sopra può essere riscontrato dalle fotografie riportate nell'apposito allegato. | | |
| Descrizione: | Appartamento ad uso ufficio situato al piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni (composto di quattro piani ed al cui interno si trovano tre unità non residenziali e nove residenziali). L'unità è composta da cinque stanze e due bagni. All'esterno completa la proprietà un'area scoperta della superficie di mq 564 circa. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'ufficio, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato. L'area esterna all'ufficio invece, era stata concessa in locazione temporanea per il periodo estivo (dal 15/05/2021 al 15/10/2021) al gestore dell'adiacente bar per utilizzarlo come giardino esterno all'attività commerciale. Il canone concordato ammonta ad € 650 mensili. vedere in proposito il contratto di locazione riportato nell'apposito allegato. | | |

