

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE NR. 516/11 R.G.E.
Il Giudice Dr. MEDAGLIA Valerio

A Favore:
ASTORE SPV s.r.l.

Contro:


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data giuramento: 20 novembre 2013, ore 09,30

Data udienza: 5 luglio 2018, ore 09,30

SECONDA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto geom. Valentino Virgili, vista la prima relazione parziale depositata in data 01/09/2017, riguardante 13 box, a fronte dei 20 pignorati, con la presente deposita la seconda relazione integrativa riguardante gli ulteriori 7 box auto. Si 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 on 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;

C. T. U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

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

- 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;

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).

- 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.pc.

• 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.pc, 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.2 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'esecutato 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'esecutato [REDACTED]

[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 della [REDACTED], site nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), largo Trieste snc e precisamente: box auto

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

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

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 precedente relazione venivano stimati gli immobili censiti ai sub. 2, 5, 6, 8, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23. Oggetto della presente relazione sono invece i seguenti immobili:

1. **sub. 7** box auto n. 7, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 6, terrapieno e box n. 8;
2. **sub. 9** box auto n. 9, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 8, terrapieno, box n. 10;
3. **sub. 10** box auto n. 10, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 9, terrapieno, box n. 11;
4. **sub. 11** box auto n. 11, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 10, terrapieno, box n. 12;
5. **sub. 14** box auto n. 14 posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 13, terrapieno, box n. 15
6. **sub. 20** box auto n. 20, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 18, box n. 19, box n. 21;
7. **sub. 22** box auto n. 22, posto al piano interrato ad uso autorimessa, ZC 1, cat. C/6, classe 4, confinante con area di manovra, box n. 23, terrapieno, box n. 22 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 depositate al N.C.E.U., dai grafici rappresentati all'interno della concessione n. 252 del 31/03/1988 e dallo stato dei luoghi non vi sono difformità planimetriche. Viene riscontrata un'incongruenza

sull'indirizzo in quanto in visura la via viene riportata come viale Trieste, ma nello stato dei fatti l'accesso avviene su largo Trieste snc.

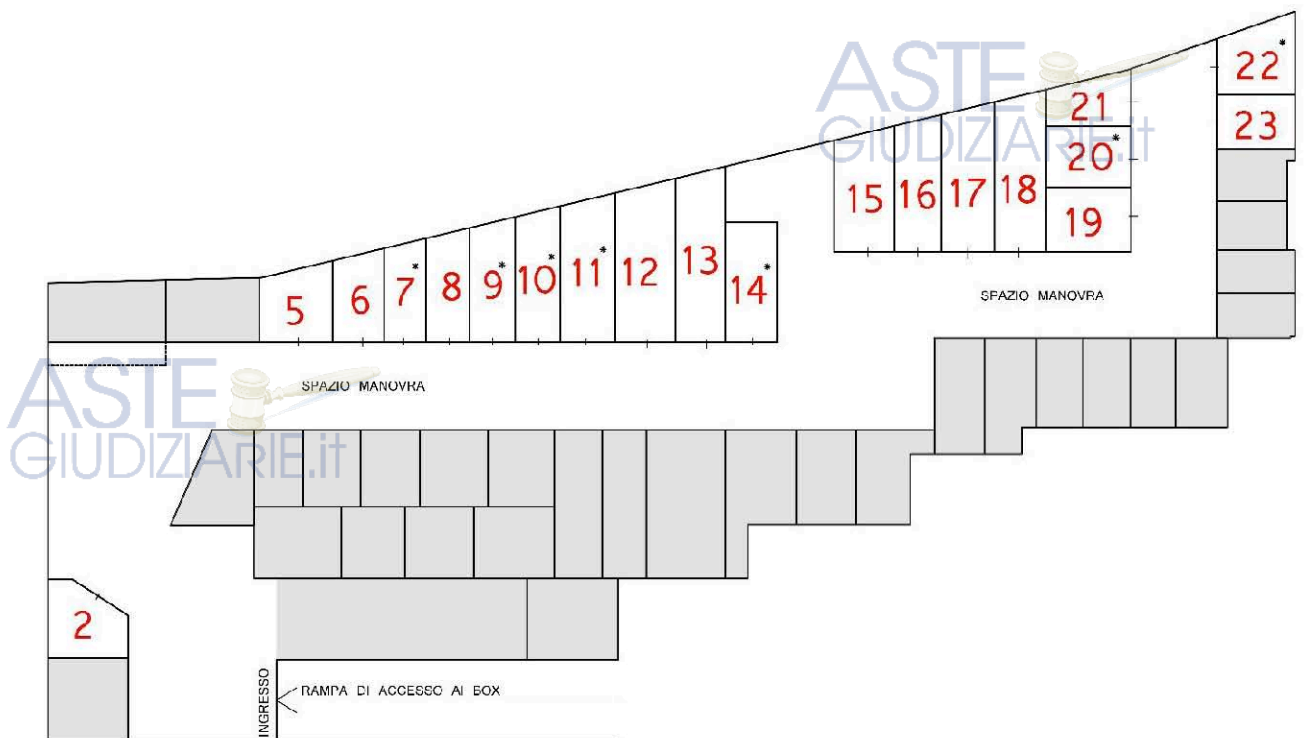
- 1) **provveda** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili 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 sovrastanti 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. Viene comunque preso in considerazione quanto depositato al catasto fabbricati per identificare gli immobili.

Fig. A: perimetro particelle catastali sovrapposto all'immagine satellitare



Fig. B: Planimetria indicante l'ubicazione dei box. La numerazione indica il numero di subalterni dei box auto oggetto di esecuzione. Con l'asterisco, i beni oggetto della presente relazione.



PER COME RIPORTATO NEL'INTESTAZIONE DELLE VISURE CATASTALI:

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

BOX AUTO

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
14	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	7	C/6	4	14 m ²	13 m ²	33,98	
Indirizzo				VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 7 - LOTTO A						



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
16	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	10	C/6	4	18 m ²	18 m ²	43,69	
Indirizzo										VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 10 - LOTTO A
										[1] Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
17	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	11	C/6	4	24 m ²	24 m ²	58,26	
Indirizzo										VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 11 - LOTTO A
										[1] Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
18	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	14	C/6	4	22 m ²	22 m ²	53,40	
Indirizzo										VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 14 - LOTTO A
										[1] Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
19	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	20	C/6	4	20 m ²	19 m ²	48,55	
Indirizzo										VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 20 - LOTTO A
										[1] Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
20	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	22	C/6	4	20 m ²	20 m ²	48,55	
Indirizzo										VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 22 - 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 in oggetto 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

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

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

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 un complesso di 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.

Nel settore A, sito al piano S1, oltre all'area di manovra, sono presenti ben 50 box auto. Lo stato di manutenzione box verrà descritto di seguito separatamente. Si constata che l'area condominiale non è a norma di legge in materia di sicurezza nonché priva di accorgimenti igienico-sanitari (l'uscita di emergenza è stata chiusa, le fognature, in caso di pioggia, riversano le acque in vari punti del fabbricato, scolando dal solaio superiore, l'intera area è priva di dispositivi antincendio)

La superficie commerciale dei box auto è pari a:

Indicazione	sup.comm. Totale
BOX N. 7	14,00
BOX N. 9	17,00
BOX N. 10	18,00
BOX N. 11	24,00
BOX N. 14	22,00
BOX N. 20	20,00
BOX N. 22	20,00

- 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;

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:

box 7: occupato dal [redacted]

box 9: non è stato possibile risalire ai nominativi degli occupanti

box 10: non è stato possibile risalire ai nominativi degli occupanti

box 11: occupato dal [REDACTED]
box 14: non è stato possibile risalire ai nominativi degli occupanti
box 20: occupato dal [REDACTED]
box 22: occupato dal [REDACTED]

(Allegato n. 8 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 studio in [REDACTED]. In merito alle spese di gestione, le stesse sono state richieste tramite mail all'amministratore stesso in data 2 agosto 2017. Ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

(Allegato n.9- richiesta informazioni condominiali).

- 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], A FAVORE [REDACTED]

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: [REDACTED]

[REDACTED] 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: [REDACTED] 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.2 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 società edilizia Immobiliare Graziella a.r.l. 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:

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 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,

IRREGOLARITA' RISCOstrate e POSSIBILITA' DI SANATORIA:

Non sono state riscontrate difformità rispetto alla concessione n. 252 del 31/05/1988

- 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 al comune di Guidonia Montecelio per il certificato rilasciato in data 11/05/2015. Alla data odierna non è pervenuta nessuna risposta.

(Allegato n.5 - 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 negli 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 pec all'amministratore stesso, [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] Alla data odierna non è pervenuta alcuna risposta.

(Allegato n.9- richiesta informazioni condominiali).

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.10 - 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

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

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 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, che l'intera area condominiale non è a norma di legge in materia di sicurezza nonché priva di accorgimenti igienico-sanitari (l'uscita di emergenza è stata chiusa, le fognature, in caso di pioggia, riversano le acque in vari punti del fabbricato, scolando dal solaio superiore, l'intera area è priva di dispositivi antincendio) si ritiene opportuno considerare il valore minimo, pari a: 850,00 €/mq.

VALORE DI STIMA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

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

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 7 box auto citati in precedenza. Si prosegue la numerazione dei lotti facendo seguito alla prima relazione.

(Allegato n.5- rilievo architettonico; Allegato n.6- rilievo fotografico).

LOTTO 14 – BOX INT. N. 7

Il box versa in condizioni di manutenzione non buone, illuminato per mezzo di un lucernario. L'accesso è garantito tramite una basculante. Tale box si colloca sulla sinistra rispetto all'area di manovra comune.

										(1) Proprietà per 1/1
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
14	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	7	C/6	4	14 m ²	13 m ²	33,98	
Indirizzo				VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 7 - LOTTO A						

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 7	14,00	€ 765,00	10.710,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, è calcolato in € 11.000,00

LOTTO 15 – BOX INT. N. 9



C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

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

Il box versa in condizioni non buone, illuminato da un lucernario collocato 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		
15	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
BOX AUTO	LEF	28	748	9	C/6	4	17 m ²	17 m ²	41,26		
Indirizzo				VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 9 - LOTTO A							

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 9	17,00	€ 765,00	13.005,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, è calcolato in € 13.000,00

LOTTO N. 16 – BOX INT. N. 10

Il box versa in condizioni non buone, ma privo di illuminazione interna. 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		
16	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
BOX AUTO	LEF	28	748	10	C/6	4	18 m ²	18 m ²	43,69		
Indirizzo				VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 10 - LOTTO A							

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 10	18,00	€ 765,00	13.770,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, è calcolato in € 14.000,00



LOTTO N. 17 – BOX INT. N. 11



C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

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

Il box è in stato di conservazione non buono, ed è privo di illuminazione interna. 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
17	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	11	C/6	4	24 m ²	24 m ²	58,26	
Indirizzo				VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 11 - LOTTO A						

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 11	24,00	€ 765,00	18.360,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, è calcolato in € 18.000,00.

LOTTO N. 18 – BOX INT. N. 14

Il box versa in condizioni non buone. 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
18	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	14	C/6	4	22 m ²	22 m ²	53,40	
Indirizzo				VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 14 - LOTTO A						

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 14	22,00	€ 765,00	16.830,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, è calcolato per arrotondamento in € 17.000,00



LOTTO N. 19 – BOX INT. N. 20



C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

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

Il box versa in condizioni non buone. L'accesso è garantito tramite una basculante, e non ci sono altre aperture per l'illuminazione. Tale box si colloca sul fondo, sulla sinistra rispetto all'area comune dei box auto.



DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 20	20,00	€ 765,00	15.300,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, è calcolato in € 15.000,00

LOTTO N. 20 – BOX INT. N. 22

Il box versa in condizioni non buone. 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
20	Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
BOX AUTO	LEF	28	748	22	C/6	4	20 m ²	20 m ²	48,55	
Indirizzo				VIALE TRIESTE SNC PIANO S1 - INTERNO 22 - LOTTO A						

DETERMINAZIONE DEL VALORE

	Sup.comm. Totale	€/Mq	VALORE
BOX N. 22	20,00	€ 765,00	15.300,00

Il valore commerciale dell'immobile, per arrotondamento, è calcolato in € 15.000,00



RIEPILOGO



C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

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

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

	Sup.comm. Totale	VALORE
BOX INT. 7	14,00	11.000,00
BOX INT. 9	17,00	13.000,00
BOX INT. 10	18,00	14.000,00
BOX INT. 11	24,00	18.000,00
BOX INT. 14	22,00	17.000,00
BOX INT. 20	20,00	15.000,00
BOX INT. 22	20,00	15.000,00
VALORE COMPLESSIVO		103.000,00



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

Fonte Nuova, lì 08/06/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Valentino Virgili

ALLEGATI:

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



C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

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