

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 50/2022



Giudice: COCCOLI FRANCESCA

Parti:



Debitore:



IL CTU
Geometra Davide Corbo



In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , in data 25.10.2022 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 25.10.2022 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

- 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;
- 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 dell'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 G.E.;
- 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, indicando, 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 esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) verifichi se esistano 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 edilizia ed 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;

GEOMETRA DAVIDE CORBO

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di 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 istanze 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, 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 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del 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 spese condominiali non pagate negli 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, proceda 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 ed 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 per vizi.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

IL sottoscritto CTU CORBO Davide, congiuntamente al Custode Avv. Federica Croce a seguito dei sopralluoghi avvenuti nei giorni del 19.12.2022 alle ore 16.00 il giorno 20.01.2022 alle ore 10,00 ed il giorno 31.03.2023 alle ore 17.00 presso l'immobile oggetto di esecuzione si potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio

Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito

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

Risposta

Dalla verifica effettuata della documentazione , si precisa che la stessa risulta essere completa , con

relativa Certificazione notarile .

Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione in atti e rilevata in generale la sua completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode Avv. CROCE Federica . della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

Gli accessi avvenivano, nei giorni del 19.12.2022 alle ore 16 ed il giorno 20.01.2023 alle ore 10.00 con esito negativo per assenza dell'esecutato, ed il giorno 31.03.2023 alle ore 17.00 con esito positivo, detti accessi sono stati eseguiti presso l'immobile sito nel Comune di Guidonia Montecelio , via dei Girasoli n° 36.

Il giorno 31.03.2023 congiuntamente al custode Avv. Federica CROCE , alle ore 17.00, siamo stati accolti dal sig. _____ , il quale ha dato la propria disponibilità a fare seguire le operazioni peritali. Alle ore 17.10 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici, degli immobili pignorati .

Gli immobili pignorati risultano liberi .

L'unità immobiliare ad uso commerciale è posta al piano terra , con annesso posto auto e cantina al piano seminterrato, si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente ed è così suddivisa :
Locale commerciale con bagno e ripostiglio , in aderenza sul lato restrorante ubicato il posto auto coperto il quale risulta chiuso con pareti ed annesso al negozio , mentre al piano interrato e situata la cantina allo stato grezzo .

Alle ore 17.30 terminano le operazioni peritali ed alle ore 17.35 viene chiuso il verbale (allegato 1).

2° Quesito

Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;

Risposta

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che la PROPRIETA' SUPERFICIARIA degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuta ai sigg.

_____ coniugi in regime di comunione legale dei beni, con Atto di Cessione di Diritti Immobiliari a rogito Giancarlo Perrotta Repertorio n. 44905 e Raccolta n. 14060 del 13/03/1991 registrato a Roma in data 28/03/1991 al n. 1531 - Serie 2V.

TRASCRIZIONE del 05/04/1991 - Reg. Gen. 17628 - Reg. Part. 11402 .

La cessione dei diritti è per la proprietà superficiaria dei beni, permanendo al Comune di Guidonia Montecelio il diritto del concedente. (allegato 2)

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 dell'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 G.E.;

I sigg. _____ coniugi in regime di comunione legale dei beni hanno acquistato la proprietà superficiaria degli immobili in regime di comunione dei beni

4° Quesito

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 terreno sui cui è stato edificato il fabbricato è gravato dal Diritto di Superficie a favore del Comune di Guidonia Montecelio , il corrispettivo per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà e svincolo del prezzo massimo di cessione , verranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario . Detto atto di proprietà superficiaria risulta regolarmente registrato e trascritto come dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta : (allegato 2)

Sulla base dei documenti in atti , ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si è appurato che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (allegato 3)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE A NOME DELLA SIG.

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/04/1991 - Registro Particolare 11462 Registro Generale 17628 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO SOGGETTO CEDENTE/CESSIONARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2000 - Registro Particolare 9382 Registro Generale 40789 Pubblico ufficiale DI FAZIO GIAN VITTORE Repertorio 88346 del 19/10/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 6146 del 21/09/2020

ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2009 - Registro Particolare 6562 Registro Generale 21871 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 124717/22080 del 07/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2009 - Registro Particolare 18523 Registro Generale 61473 Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Repertorio 89205/9833 del 29/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2010 - Registro Particolare 4487 Registro Generale 20924 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 108347/97 del 12/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2018 - Registro Particolare 2864 Registro Generale 17433 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11496/9718 del 10/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2018 - Registro Particolare 39156 Registro Generale 56435 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TIVOLI Repertorio 4742/2018 del 21/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2019 - Registro Particolare 18280 Registro Generale 26279 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1663 del 08/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2020 - Registro Particolare 6146 Registro Generale 37458 Pubblico ufficiale DI FAZIO GIAN VITTORE Repertorio 88346 del 19/10/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9382 del 2000

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2021 - Registro Particolare 38036 Registro Generale 52766 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2721 del 23/08/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2022 - Registro Particolare 9644 Registro Generale 13409 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 181 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE A NOME DELLA SIG.RA

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/04/1991 - Registro Particolare 11462 Registro Generale 17628 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO SOGGETTO CEDENTE/CESSIONARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2000 - Registro Particolare 9382 Registro Generale 40789 Pubblico ufficiale DI FAZIO GIAN VITTORE Repertorio 88346 del 19/10/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 6146 del 21/09/2020

ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2009 - Registro Particolare 6562 Registro Generale 21871 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 124717/22080 del 07/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2009 - Registro Particolare 18523 Registro Generale 61473 Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Repertorio 89205/9833 del 29/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2018 - Registro Particolare 39156 Registro Generale 56435 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TIVOLI Repertorio 4742/2018 del 21/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2019 - Registro Particolare 18280 Registro Generale 26279 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1663 del 08/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2020 - Registro Particolare 6146 Registro Generale 37458 Pubblico ufficiale DI FAZIO GIAN VITTORE Repertorio 88346 del 19/10/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO DEBITORE Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9382 del 2000

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2021 - Registro Particolare 38036 Registro Generale 52766 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2721 del 23/08/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2022 - Registro Particolare 9644 Registro Generale 13409 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 181 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE LOCALE COMMERCIALE FG 7 P.LLA 594 SUB 62 sez. MON

ISCRIZIONE del 02/10/2009 - Registro Particolare 18523 Registro Generale 61473 Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Repertorio 89205/9833 del 29/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 13/04/2018 - Registro Particolare 2864 Registro Generale 17433 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11496/9718 del 10/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 30/05/2019 - Registro Particolare 18280 Registro Generale 26279 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1663 del 08/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 15/03/2022 - Registro Particolare 9644 Registro Generale 13409 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 181 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE POSTO AUTO FG 7 P.LLA 594 SUB 34 sez. MON

ISCRIZIONE del 02/10/2009 - Registro Particolare 18523 Registro Generale 61473 Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Repertorio 89205/9833 del 29/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 13/04/2018 - Registro Particolare 2864 Registro Generale 17433 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11496/9718 del 10/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del 30/05/2019 - Registro Particolare 18280 Registro Generale 26279 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1663 del 08/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 15/03/2022 - Registro Particolare 9644 Registro Generale 13409 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 181 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE CANTINA FG 7 P.LLA 594 SUB 197 sez. MON

ISCRIZIONE del 02/10/2009 - Registro Particolare 18523 Registro Generale 61473 Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Repertorio 89205/9833 del 29/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 13/04/2018 - Registro Particolare 2864 Registro Generale 17433 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11496/9718 del 10/04/2018 IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 30/05/2019 - Registro Particolare 18280 Registro Generale 26279 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1663 del 08/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 15/03/2022 - Registro Particolare 9644 Registro Generale 13409 Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 181 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

E' presente nel fascicolo è presente relazione notarile della continuità delle trascrizioni nel ventennio

Il sottoscritto ha provveduto previo ispezioni presso alla conservatoria dei registri alla ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio

Così come risulta dalle visure alla conservatoria dei registri e dal reperimento degli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto (ALLEGATO 3B)

I Sigg. _____ nello stato civile di coniugi in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato la proprietà superficiaria degli immobili con atto di compravendita a rogito Notaio PERROTTA di Roma in data 19.03.1991 rep.44905 racc. 14060, dalla

OPERE PUBBLICHE con sede in Roma.

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/04/1991 - Registro Particolare 11462 Registro Generale 17628 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO SOGGETTO CEDENTE/CESSIONARIO

Alla soc. _____ con sede in Roma è pervenuto il terreno sui cui sono stati edificati gli immobili dal comune di Guidonia Montecelio con atto di convenzione per edilizia convenzionata in data 22.01.1987 a rogito notaio Perrotta di Roma rep. 285763 racc. 9321

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/1987 - Registro Particolare 3598 Registro Generale 4966

In data 3 aprile 1987 l'assemblea straordinaria dei soci con verbale a rogito del notaio Giancarlo Perrotta di Roma in data 3 aprile 1987, repertorio n. 29573/9610, registrato a Roma in data 22 aprile 1987 al n. 20334, ha deliberato, fra l'altro, la modifica della denominazione sociale

TRASCRIZIONE Del 18 Luglio 1989- Registro Particolare n. 18633

5° Quesito 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;

Esiste corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui gli esegutati sono titolari non risultano difformità dei dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

I Sigg. _____ nello stato civile di coniugi in regime di comunione

legale dei beni, hanno acquistato la proprietà superficaria degli immobili con atto di compravendita a rogito Notaio PERROTTA di Roma in data 19.03.1991 rep.44905 racc. 14060, dalle

Detto Atto risulta regolarmente registrato e trascritto come dal Certificato notarile in atti e dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta : **(allegato 3)**

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/04/1991 - Registro Particolare 11462 Registro Generale 17628 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO SOGGETTO CEDENTE/CESSIONARIO

La descrizione degli immobili è conforme al pignoramento.

L'immobile oggetto di esecuzione sono censiti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma -Territorio del Comune di Guidonia Montecelio sez. Mon. con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO

Locale commerciale : Sez. Mon Fg 7 Part. 596 sub 62 zona 1^ Cat. C/1 Classe 3 mq 36
R.C. € 972.39 Via dei Girasoli snc piano T int. 16 Edif. C

Posto Auto Sez. Mon Fg 7 Part. 596 sub 34 zona 1^ Cat. C/6 Classe 6 mq 17
R.C. € 16.53 Via dei Girasoli snc piano T int. 24 Edif. C

Cantina: Sez. Mon Fg 7 Part. 596 sub 197 zona 1^ Cat. C/2 Classe 6 mq 4
R.C € 56.19 Via dei Girasoli snc piano S1 int. 44

Intestati catastali

1.COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (CF 02777620580)

Sede in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Diritto di: Da verificare concedente della superficie

2.

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Da verificare concessionaria della superficie propr.

Risultano le seguenti difformità catastali :

La planimetria catastale del locale commerciale risulta difforme allo stato di fatto per diversa distribuzione vani interni ;il posto auto risulta chiuso ed adibito a deposito

Toponomastica : Locale commerciale Il numero civico snc , il civico attuale è il n° 36

La ditta catastale è errata risulta intestata a soc.

,anzichè che ai sig

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI CATASTO URBANO

Locale commerciale Sez. Mon Foglio 7 Part. 596 sub 62

Dati di classamento

Dati di classamento dal 08/04/1998	VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //1- 05729- 16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00892.1/1998)
Immobile attuale	Annotazioni: classamento e rendita validati
Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)	
Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 62	

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Rendita: Euro 972,39 Rendita: Lire 1.882.800 Zona censuaria 1 Categoria C/1a), Classe 3, Consistenza 36 m2 Partita: 8205	
Dati identificativi dal 08/04/1998 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 62	VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //1- 05729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00892.1/1998) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Foglio 7 Particella 594 Subalterno 53 Foglio 7 Particella 594 Subalterno 54
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 62 Totale: 35 m2 Totale escluse aree scoperte : 35 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/11/1989, prot. n. 105729
Indirizzo dal 08/04/1998 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 62 VIA DEI GIRASOLI n. SC Edificio C Interno 16 Piano T Partita: 8205	VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //1- 05729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00892.1/1998) Annotazioni: classamento e rendita validati
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Sub. 62	
COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (CF 02777620580) Sede in GUIDONIA MONTECELIO (RM) dal 08/04/1998 Diritto di: Da verificare concedente della superficie (deriva dall'atto 1) dal 08/04/1998 Diritto di: Da verificare concessionaria della superficie propr. fabbricato (deriva dall'atto 1)	1.VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //105729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00892.1/1998)

Immobile : Sez. mon Foglio 7 Part. 594 sub 34**Dati di classamento**

Dati di classamento dal 08/04/1998 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 34 Rendita: Euro 56,19 Rendita: Lire 108.800	VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //1- 05729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00892.1/1998) Annotazioni: classamento e rendita validati
---	--

GEOMETRA DAVIDE CORBO

<p>Zona censuaria 1 Categoria C/6a), Classe 6, Consistenza 17 m2 Partita: 8205 Zona censuaria 1 Categoria C/1a), Classe 3, Consistenza 36 m2 Partita: 8205</p>	
<p>Dati identificativi dal 08/04/1998 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 34</p>	<p>VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //1- 05729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00890.1/1998) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Foglio 7 Particella 594 da Subalterno 33 a Sub 42</p>
<p>Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 34 Totale: 19 m2 Totale escluse aree scoperte : 19 m2</p>	<p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/11/1989, prot. n. 105729</p>
<p>Indirizzo dal 08/04/1998 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 34 VIA DEI GIRASOLI n. SC Edificio C Interno 24 Piano T Partita: 8205</p>	<p>VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //1- 05729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00892.1/1998) Annotazioni: classamento e rendita validati</p>
<p>Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Sub. 34</p>	
<p>COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (CF 02777620580) Sede in GUIDONIA MONTECELIO (RM) dal 08/04/1998 Diritto di: Da verificare concedente della superficie (deriva dall'atto 1) dal 08/04/1998 Diritto di: Da verificare concessionaria della superficie propr. fabbricato (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1.VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //105729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00892.1/1998)</p>

Immobile : Sez. mon Foglio 7 Part. 594 sub 197**Dati di classamento**

<p>Dati di classamento dal 08/04/1998 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 197 Rendita: Euro 16,53 Rendita: Lire 32.000 Zona censuaria 1 Categoria C/2</p>	<p>VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //1- 05729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00892.1/1998) Annotazioni: classamento e rendita validati</p>
---	---

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Dati identificativi dal 08/04/1998 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 197	VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //1- 05729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00890.1/1998) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Foglio 7 Particella 594 da Subalterno 184 a Sub 198
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 197 Totale: 3 m2 Totale escluse aree scoperte : 3 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/11/1989, prot. n. 105729
Indirizzo dal 08/04/1998 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Subalterno 197 VIA DEI GIRASOLI n. SC Interno 44 Piano S1 Partita: 820	VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //1- 05729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00892.1/1998) Annotazioni: classamento e rendita validati
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. MON Foglio 7 Particella 594 Sub. 197	
COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (CF 02777620580) Sede in GUIDONIA MONTECELIO (RM) dal 08/04/1998 Diritto di: Da verificare concedente della superficie (deriva dall'atto 1) dal 08/04/1998 Diritto di: Da verificare concessionaria della superficie propr. fabbricato (deriva dall'atto 1)	1.VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //105729-16/11/89// P.TA &&8205&& (n. Y00892.1/1998)

Per una corretta identificazione degli immobili è stata acquisita la documentazione catastale disponibile presso l'Agenzia del Territorio riferibile agli immobili oggetto di pignoramento.

(allegato 5 Documentazione catastale)

6) 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.

LOCALE COMMERCIALE CON ANNESSO POSTO AUTO E CANTINA

Gli immobili sono siti nel Comune di Guidonia Montecelio via dei Girasoli n° 36, il locale commerciale confina con int. 16 , int. 18 , il posto auto confina con sub 62, sub 33 e area di manovra, mentre la cantina sub 190 , sub 198 , sub 184. ,salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel fabbricato in località Colle Fiorito, nel Comune di Guidonia Montecelio, in via dei Girasoli, zona urbanizzata e con servizi ed infrastrutture. Il fabbricato del tipo in linea fa parte di un complesso di tre edifici realizzati in convenzione con il Comune per l'edilizia agevolata composti da abitazioni, negozi, cantine, box e posti auto. Gli immobili ricadono nell'edificio 'C' costituito di sei piani fuori terra, un piano soffitta ed un piano interrato ed è rifinito ad intonaco tinteggiato, copertura piana a terrazzo praticabile.

Trattasi di Locale commerciale al piano terra, fronte strada, situato in località Colle Fiorito, nel Comune di Guidonia Montecelio, in via dei Girasoli n° 36 angolo via degli Zafferani, il negozio è composto da un unico vano commerciale con ripostiglio e bagno.

Il locale dotato di vetrina è accessibile da doppia porta con grate di sicurezza, si presenta rifinito con pavimentazione in marmo, pareti e soffitto rifiniti ad intonaco civile tinteggiato, controsoffitto a più altezze con illuminazione integrata, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle ceramiche.

Il locale è completo di impianto idrico, impianto elettrico, climatizzazione con split. L'area dove ubicato l'immobile è servita da reti fognarie ed idriche.

Durante il sopralluogo è stato accertato che il posto auto in aderenza è stato di fatto annesso al locale commerciale con la chiusura di pareti e fuso con lo stesso.

Lo stato manutentivo dell'edificio è scarso; lo stato manutentivo del negozio è sufficiente; il bagno è in scarse condizioni, nel bagno è stata rilevata una macchia di umidità causata da perdita di acqua dal piano sovrastante, il tutto in uno stato di abbandono. La cantina è in normali condizioni ed allo stato grezzo. Gli impianti tecnologici necessitano di manutenzione e verifica delle conformità alla normativa vigente. Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il locale commerciale allo stato attuale risulta così composto:

Piano Terra : Locale Commerciale e posto auto

Piano interrato : Cantina

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie netta calpestabile così desunta:

Negoziario mq 35.00 ; Posto Auto mq 17.00. ; Cantina mq 2.10;

Dalla planimetria catastale l'immobile presenta le seguenti difformità:

- 1) Il posto auto risulta chiuso ed annesso al locale commerciale a (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi).
- 2) Risulta errata la toponomastica snc mentre il civico attuale è il n° 36
- 3) La ditta intestataria catastale è errata ERCOP anziché ORLANDI Stefano e PIZZINGA

Fortunata

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastali saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

Per una esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione , si allega una sovrapposizione di foto satellitare, reperita sul web, con la mappa catastale. (allegato 6)

7) Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile è libero

8) Verifichi anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici idrogeologici forestali storico-artistici di prelazione di stato ex Dlgs 42/2004 ecc.

L'area su cui sorge il fabbricato non è interessata vincoli :

P.T.P.R Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle Aree degli 'insediamenti urbani'

Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è ricompresa nel 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani' ;

ZONA DI P.R.G. Zona PDZ 167 Collefiorito .

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

Si evidenziano all'articolo 16 della Convenzione per edilizia convenzionata del 22/01/1987, a Rogito Perrotta repertorio n. 28573/9321, le servitù di passaggio in favore del Comune degli impianti elettrici, acqua e gas e pubblici servizi.

Regolamento di condominio depositato in atti del notaio Giancarlo Perrotta di Roma con verbale in data 3 luglio 1990, repertorio n. 42600/13301, registrato a Roma in data 20 luglio 1990 al n. 39576 e trascritto a Roma 2 in data 24 novembre 1990 al n. 30867 di formalità (Allegato 10)

I proprietari pignorati hanno acquisito la proprietà superficaria degli immobili in edilizia convenzionata realizzati sul terreno concesso dal Comune di Guidonia Montecelio La concessione di tale diritto di superficie è stato concesso alla soc. con atto di convenzione notaio Perrotta del 22.01.1987 rep. 28573 racc. 9321.

Il Comune di Guidonia Montecelio , con delibera di C.C. n. 5 del 10/02/2023 ha attivato la procedura di riscatto, per la trasformazione del " Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà e lo svincolo del prezzo di massima cessione.

Gli oneri di trasformazione saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

Verifichi se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche

L'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica La concessione di tale diritto di superficie è stato concesso alla on atto di convenzione notaio Perrotta del 22.01.1987 rep. 28573 racc. 9321 (allegato 8)

Il Comune di Guidonia Montecelio , con Delibera di C.C. n. 5 del 10/02/2023, ha attivato la possibilità di riscatto, per la trasformazione del " Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà. (allegato 9)

Verifichi la regolarità edilizia ed 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

Dall' accesso agli atti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio , e' risultato quanto segue (allegato 7) :

GEOMETRA DAVIDE CORBO

L'immobile è stato realizzato con il seguenti titoli edilizi a nome della _____ ;
Concessione Edilizia n° 542 del 14.10.1987 , nella atto di proprietà risulta rilasciato in Certificato di
Agibilità , ma non reperibile presso il comune

L'immobile presenta le seguenti difformità:

Il locale commerciale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il posto auto è stato chiuso con delle pareti ed annesso al locale commerciale. (allegato 4 planimetria dello
stato dei luoghi).

Non risulta redatto il certificato di prestazione energetica

**10) In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di 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 istanze 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;**

**in ogni caso verifichi, 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 6.6.2001 n.
380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Dalla planimetria dell'appartamento sia catastale che dal titolo edilizio l'immobile presenta le
seguenti difformità:

Il locale commerciale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni;

Il posto auto è stato chiuso con delle pareti ed annesso al locale commerciale.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale saranno di seguito indicati e rimarranno a carico
dell'aggiudicatario.

**11)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;**

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva che l'immobile non è gravato da
censo, livello o uso civico. E' presente il vincolo di diritto di superficie di edilizia residenziale pubblica
convenzionata a favore del Comune di Guidonia Montecelio

**12)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;**

Risulta una situazione debitoria per il periodo Gennaio 2021 a Marzo 2023, nei confronti del
condominio pari ad € 1488.00 , come da dichiarazione dell'amministratore

La rata condominiale vigente è pari ad € 93,00 a trimestre

13)Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda 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 ed 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 per vizi.

LOTTO UNICO**LOCALE COMMERCIALE CON ANNESSO POSTO AUTO E CANTINA**

Gli immobili sono siti nel Comune di Guidonia Montecelio via dei Girasoli n° 36, il locale commerciale confina con int. 16 , int. 18 , il posto auto confina con sub 62, sub 33 e area di manovra, mentre la cantina confina con sub 190 , sub 198 , sub 184. ,salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel fabbricato in località Colle Fiorito, nel Comune di Guidonia Montecelio, in via dei Girasoli, zona urbanizzata e con servizi ed infrastrutture. Il fabbricato del tipo in linea fa parte di un complesso di tre edifici realizzati in convenzione con il Comune per l'edilizia agevolata composti da abitazioni , negozi, cantine , box e posti auto. Gli immobili ricadono nell'edificio 'C' costituito di sei piani fuori terra, un piano soffitta ed un piano interrato ed è rifinito ad intonaco tinteggiato, copertura piana a terrazzo praticabile.

Trattasi di Locale commerciale al piano terra, con annesso posto auto e cantina , è situato in località Colle Fiorito, nel Comune di Guidonia Montecelio, in via dei Girasoli n° 36 angolo via degli Zafferani; il negozio è composto da un unico vano commerciale con ripostiglio e bagno.

Il locale dotato di vetrina è accessibile da doppia porta con grate di sicurezza, si presenta rifinito con pavimentazione in marmo, pareti e soffitto rifiniti ad intonaco civile tinteggiato, controsoffitto a più altezze con illuminazione integrata, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle ceramiche.

Il locale è completo di impianto idrico, impianto elettrico, climatizzazione con split. L'area dove ubicato l'immobile è servita da reti fognarie ed idriche.

Durante il sopralluogo è stato accertato che il posto auto in aderenza è stato di fatto annesso al locale commerciale con la chiusura di pareti e fuso con lo stesso .

Lo stato manutentivo dell'edificio è scarso; lo stato manutentivo del negozio è sufficiente ; il bagno è in scarse condizioni, nel bagno è stata rilevata una macchia di umidità causata da perdita di acqua dal piano sovrastante, il tutto in uno stato di abbandono . La cantina è in normali condizioni ed allo stato grezzo .

Gli impianti tecnologici necessitano di manutenzione e verifica delle conformità alla normativa

vigente . Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il locale commerciale allo stato attuale risulta così composto :

Piano Terra : Locale Commerciale e posto auto

Piano interrato : Cantina

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie netta calpestabile così desunta :

Negozio mq 35.00 ; Posto Auto mq 17.00. ; Cantina mq 2.10;

Dalla planimetria catastale l'immobile presenta le seguenti difformità:

- 1) Il posto auto risulta chiuso ed annesso al locale commerciale a (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi).
- 2) Risulta errata la toponomastica snc mentre il civico attuale è il n° 36
- 3) La ditta intestataria catastale è errata anziché

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastali saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

CATASTO URBANO

Locale commerciale : Sez. Mon Fg 7 Part. 596 sub 62 zona 1^ Cat. C/1 Classe 3 mq 36
R.C. € 972.39 Via dei Girasoli snc piano T int. 16 Edif. C

Posto Auto Sez. Mon Fg 7 Part. 596 sub 34 zona 1^ Cat. C/6 Classe 6 mq 17
R.C. € 16.53 Via dei Girasoli snc piano T int. 24 Edif. C

Cantina: Sez. Mon Fg 7 Part. 596 sub 197 zona 1^ Cat. C/2 Classe 6 mq 4
R.C € 56.19 Via dei Girasoli snc piano S1 int. 44

Intestati catastali

1.COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (CF 02777620580)

Sede in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Diritto di: Da verificare concedente della superficie

2.

Diritto di: Da verificare concessionaria della superficie propr.

CRITERIO DI STIMA

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile , si ritiene di adottare come criterio

di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili .

Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le

banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio,

il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²),

moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

La superficie virtuale viene determinata , ragguagliando il tutto in superficie utile, applicando come segue alle singole superfici i coefficienti moltiplicativi che seguono :

Superficie utile abitabile o agibile x 1.10

Superficie autorimesse , box ,cantine, soffitte , deposito x 0.50,

Superficie posti auto scoperti x 0.50

Giardini e Corte esterna x 0.10

Iastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

CARATTERISTICHE **Locale commerciale**

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione e conservazione sufficiente

Struttura portante in cemento armato

Rivestimento esterno intonaco

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti in marmo e ceramica e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in ferro

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Negoziio mq 35.00 ; Posto Auto mq 17.00. ; Cantina mq 2.10;

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	
NEGOZIO	35.00			
CANTINA		2.10		
Posto auto		17.00		
Totale	35.00	19.10		

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	

GEOMETRA DAVIDE CORBO

NEGOZIO	35.00		1		1,10	38.50	
CANTINA	2.10		0.60		1.00	1.05	
POSTO AUTO	17.00		0.60		1.00	10.20	
Totale						49.75 arr	Mq .50.00

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: GUIDONIA MONTECELIO Fascia/zona: Periferica/GUIDONIA CENTRO-COLLE FIORITO Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale	€ 1150,00	€ 1700,00	€ 1.500,00
Agenzie immobiliari	€ 1.400,00	€ 1.900,00	
Borsino immobiliare	€ 950,00	€ 1.400,00	

VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE

Moltiplicando ora il prezzo di mercato al mq per la superficie virtuale, otteniamo il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare allo stato attuale:

€ 1.500,00	X	50.00	=	€ 75.000, 000
------------	---	-------	---	---------------

Valore di mercato in piena proprietà € 75.000,00**ONERI RISCATTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE E SVINCOLO PREZZO MASSIMO DI CESSIONE**

Come risulta dagli atti il terreno è gravato dal diritto di superficie a favore del Comune di Guidonia , da informazioni assunte presso il Comune e dal reperimento della documentazione per la determinazione del corrispettivo e dei millesimi di proprietà degli esecutati, alla data attuale si può calcolare presubilmente il corrispettivo di trasformazione per la trasformazione in diritto di proprietà in virtù della delibera comunale .Il sottoscritto così come dal calcolo tipo ha desunto un corrispettivo pari ad € 2.000,00 (euro duemila /00) per il riscatto della piena proprietà ed € 100,00 per i diritti d'istruttoria . Il corrispettivo ha valore meramente presuntivo e non prescrittivo ,in

quanto il corrispettivo esatto, deve essere calcolato dal Comune di Guidonia Montecelio solo dopo aver presentato di domanda di trasformazione, pertanto il valore desunto potrà essere oggetto di revisione secondo le direttive del Comune di Guidonia Montecelio, successivamente al pagamento deve essere stipulato un atto notarile per importo stimato di circa € 2000.00.

TOTALE ONERI DI RISCATTO € 4100,00 arr. € 4500.00

DIFFORMITA EDILIZIE CATASTALI

Visto che l'immobile presenta delle difformità edilizie le quali devono essere DEMOLITE di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione;

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Demolizione tramezzi del posto auto e chiusura porta tra negozio e posto auto € 3000.00

Voltura catastale intestazione della ditta € 200.00

TOTALE ONERI DI REGOLIZZAZIONE € 3200.00

ONERI CONDOMINIALI INSOLUTI

Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore

Debito condominiale € 1488.00

GLI ONERI TOTALI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AMMONTANO AD

€ 4500,00 + 32000,00+ € 1488.00= € 9188.00

STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

La stima dell'immobile è stata calcolata al netto degli oneri di riscatto e per le difformità

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri di regolarizzazione	Valore aggiornato
Locale commerciale con annessi posto auto e cantina	€ 75.000,00	€ 9188,00	€ 65.812,00

Valore dell'immobile aggiornato € 65.812,00

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10 % PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Valore di mercato aggiornato € 65812,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 6581,20	=	Valore di mercato aggiornato € 59230,80
--	------------------	----------------------------	---	--

Valore dell'immobile aggiornato € 52.230.80 arr. € 52.000,00

Il Valore Lotto così determinato è di € 52.000,00 (eurocinquantaduemila/00)

ALLEGATI

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutato

GEOMETRA DAVIDE CORBO

- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 3B Trascrizioni nel ventennio
- 4) Planimetrie stato di fatto
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Titoli edilizi
- 8) Atto di Convenzione
- 9) Delibera C.C Comune di Guidonia per la trasformazione del diritto di superficie.
- 10) Regolamento di Condominio
- 11) Documentazione fotografica

Il sottoscritto , ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente Relazione dopo averla inviata all'esecutato ,al creditore procedente ed al custode .

Rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 03.04.2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

ASTE
GIUDIZIARIE®

