TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

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

[redacted]

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

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

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.(1) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
2. provveda, quindi, previa comunicazione dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti e a mezzo fax ai

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f9ae77d112a905a59f6689adb0608

creditori della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;

3. (1° QUESITO) indichi l'esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanti sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. (2° QUESITO) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
5. (3° QUESITO) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

6. (4° QUESITO) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
7. (5° QUESITO) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
8. (6° QUESITO) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
9. (7° QUESITO) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47;
10. (8° QUESITO) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

11. (9° QUESITO) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso,alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;

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

13. (11° QUESITO) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

14. (12° QUESITO) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse un nuda proprietà;

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

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
b) invii, a mezzo fax o posta ordinaria oppure posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
c) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
d) depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

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

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

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

g) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

h) segnali tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata a dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il compendio immobiliare assoggettato a pignoramento si compone di diversi beni, sia terreni che fabbricati, ubicati in parte nel territorio comunale di Guidonia Montecelio (RM) ed in parte nel territorio comunale di Subiaco (RM). Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 26/06/2014 alle ore 10:30 presso le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), in Via Appiano 12/D, in presenza dell'avv. Marcello Bernardini, in qualità di custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione e del sig. [redacted] fratello del co-debitore esecutato, sig. [redacted] In tale circostanza si decise di rinviare le operazioni peritali a data da destinarsi, causa l'assenza del co-debitore esecutato e di conseguenza dell'impossibilità di prendere visione dell'immobile pignorato.

Le operazioni peritali ripresero in data 10/11/2015 alle ore 10:25 in Subiaco (RM), in presenza del custode giudiziario, avv. Marcello Bernardini e del sig. [redacted] fratello del co-debitore esecutato. In questa occasione il sottoscritto ha effettuato un accurato rilievo fotografico e metrico di una parte delle porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento; il giorno 12/11/2015 alle ore 11:40 in Subiaco (RM), in presenza del custode giudiziario, avv. Marcello Bernardini e del sig. [redacted], ho portato a compimento il rilievo dei beni immobili assoggettati a pignoramento ubicati nel territorio comunale di Subiaco (RM).

Il giorno 06/10/2016 alle ore 15:30 in Guidonia Montecelio (RM), in presenza del custode giudiziario, avv. Marcello Bernardini, del co-debitore esecutato, sig. [redacted]nchi, ho effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico delle porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento, site in Via Ippocrate n. 12/D, completando, di fatto, il rilievo di tutti i

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

beni immobili pignorati.

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

- Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (ricerche per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia delle porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento);
- Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco (ricerche per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia delle porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento e ricerche per accertare la destinazione urbanistica dei terreni nonché l'eventuale esistenza di vincoli sugli stessi);
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio (ex *Agenzia del Territorio*, per ricerche e visure di natura catastale, ispezioni e visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Cancelleria del Tribunale di Tivoli (esame documenti in atti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c.).

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1° QUESITO *(indichi l'esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanti sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta)*

Dall'esame della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., il

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

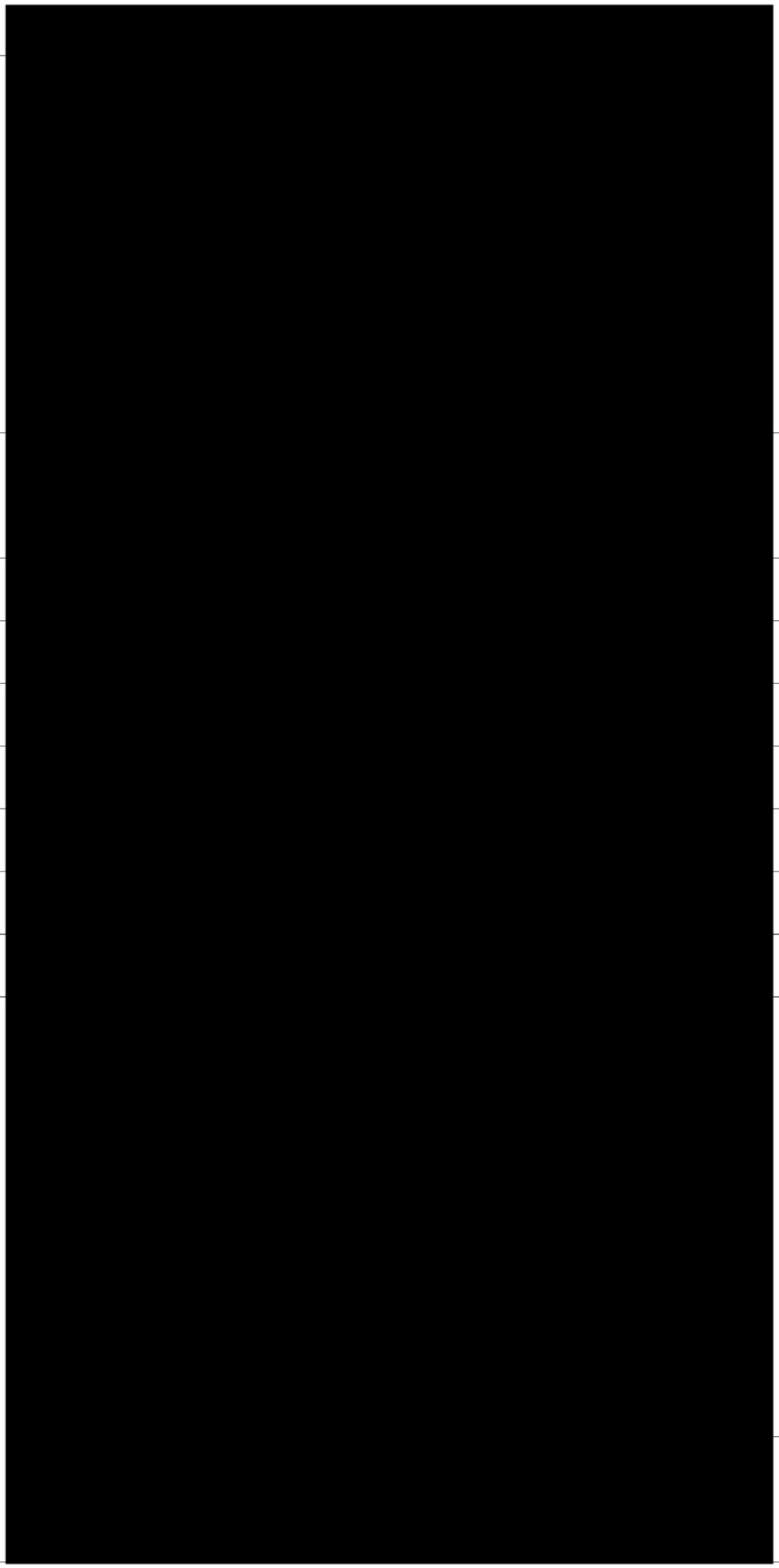
sottoscritto, per alcuni immobili siti nel Comune di Subiaco (RM), ha rilevato delle incongruenze tra il diritto pignorato e il diritto di cui il sig. [redacted] risulta essere titolare.

Nello specifico:

- con atto di donazione con riserva d'usufrutto del 05/10/1965 rep. n. 33031 racc. n. 15437, ricevuto dal Notaio Alfredo De Martino di Roma, registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 15/10/1965, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 09 ottobre 1965 al n. 44596 del registro particolare, al sig. [redacted] perveniva dal sig. [redacted] che si riservava l'usufrutto, la nuda proprietà per la quota di 2/3 degli immobili siti nel Comune di Subiaco (RM), località Sant'Angelo e precisamente del terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particella 447, il terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particella 440 e l'abitazione ultrapopolare distinta al N.C.E.U. al foglio 27 particella 56 sub 5. Successivamente, con atto di vendita del 05/10/1965, ricevuto dal Notaio Alfredo De Martino di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 11 ottobre 1965 al n. 44797 del registro particolare, [redacted]

[redacted]

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608



Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

Come esposto al punto 2 della presente perizia, il compendio immobiliare assoggettato a pignoramento si compone di diversi beni, sia terreni che fabbricati, ubicati in parte nel territorio comunale di Guidonia Montecelio (RM) ed in parte nel territorio comunale di Subiaco (RM).

Le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D e precisamente:

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati*;

[redacted]

della procedura immobiliare in epigrafe.

Gli immobili ubicati nel Comune di Subiaco (RM) e precisamente:

5) abitazione sita in Via Lucidi n. 2, ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14;
6) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 1202 con soprastante fabbricato censito al catasto urbano al foglio 11 particella 1128 sub 501, il tutto precedentemente distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 535;
7) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 536;
8) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 537;
9) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 331;

[redacted]

nell'ambito della procedura immobiliare in epigrafe.

Gli immobili ubicati nel Comune di Subiaco (RM) e precisamente:

10) abitazione sita in Contrada Prato Maggiore n. 1, composta da piano primo e piano secondo, compreso un locale cantina al piano terra e un locale soffitta al piano terzo, il tutto censito al catasto urbano al foglio 11 particella 534 sub 2;
11) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 497;
12) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 544;

[redacted]

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

❖ TIPO: Ipoteca legale

iscritta in data 29/01/2007 al n. 1488 del Registro Particolare e al n. 6158 del Registro Generale, pubblico ufficiale Gerit S.p.A. agente riscossione della Provincia di Roma repertorio 150337 del 23/01/2007, derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.p.r. 602/73 e D.Lgs. 46/99;

- le porzioni immobiliari di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D e precisamente:

1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati*;
2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;
3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;
4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati*;

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

❖ TIPO: Ipoteca giudiziale

iscritta in data 14/12/2007 al n. 27228 del Registro Particolare e al n. 93504 del Registro Generale, pubblico ufficiale

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9905a59f6689adb0608

Tribunale civile di Biella repertorio 1186 del 13/11/2007, derivante da Decreto ingiuntivo;

- TIPO: Ipoteca giudiziale

iscritta in data 23/04/2009 al n. 7095 del Registro Particolare e al n. 24446 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 88758 del 30/01/2009, derivante da Decreto ingiuntivo;

- TIPO: Ipoteca giudiziale

iscritta in data 03/05/2010 al n. 6470 del Registro Particolare e al n. 27665 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 24734 del 03/12/2009, derivante da Decreto ingiuntivo;

- TIPO: Atto esecutivo o cautelare

trascritto in data 07/06/2012 al n. 18425 del Registro Particolare e al n. 26404 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli repertorio 1197 del 29/03/2012, derivante da Verbale di pignoramento immobili;

- TIPO: Atto esecutivo o cautelare

trascritto in data 27/07/2012 al n. 24838 del Registro Particolare e al n. 35304 del Registro Generale, pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario c/o Tribunale repertorio 1738 del 15/05/2012, derivante da Verbale di pignoramento immobili;

- TIPO: Atto esecutivo o cautelare

trascritto in data 08/08/2013 al n. 25227 del Registro Particolare e al n. 35088 del Registro Generale, pubblico

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

ufficiale Tribunale repertorio 22584 del 11/07/2013, derivante da Decreto di sequestro preventivo;

- le porzioni immobiliari di cui ai punti 5), 6), 7), 8), 9), 13) e 14), ubicate nel Comune di Subiaco (RM) e precisamente:

5) abitazione sita in Via Lucidi n. 2, ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14;

6) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 1202 con soprastante fabbricato censito al catasto urbano al foglio 11 particella 1128 sub 501, il tutto precedentemente distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 535;

7) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 536;

8) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 537;

9) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 331;

13) magazzino sito in Contrada Sant'Angelo snc, ubicato al piano terra, censita al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 3;

14) abitazione sita in Contrada Sant'Angelo n. 23, ubicata al piano primo, censito al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 4;

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

- TIPO: Ipoteca giudiziale
  iscritta in data 14/12/2007 al n. 27228 del Registro Particolare e al n. 93504 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale civile di Biella repertorio 1186 del 13/11/2007, derivante da Decreto ingiuntivo;
- TIPO: Ipoteca giudiziale

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

iscritta in data 07/10/2008 al n. 12724 del Registro Particolare e al n. 59171 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 10734 del 09/09/2008, derivante da Decreto ingiuntivo;

- ❖ TIPO: Ipoteca giudiziale

iscritta in data 23/04/2009 al n. 7095 del Registro Particolare e al n. 24446 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 88758 del 30/01/2009, derivante da Decreto ingiuntivo;

- ❖ TIPO: Ipoteca giudiziale

iscritta in data 03/05/2010 al n. 6470 del Registro Particolare e al n. 27665 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 24734 del 03/12/2009, derivante da Decreto ingiuntivo;

- ❖ TIPO: Atto esecutivo o cautelare

trascritto in data 07/06/2012 al n. 18425 del Registro Particolare e al n. 26404 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli repertorio 1197 del 29/03/2012, derivante da Verbale di pignoramento immobili;

- ❖ TIPO: Atto esecutivo o cautelare

trascritto in data 27/07/2012 al n. 24838 del Registro Particolare e al n. 35304 del Registro Generale, pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario c/o Tribunale repertorio 1738 del 15/05/2012, derivante da Verbale di pignoramento immobili;

- le porzioni immobiliari di cui ai punti 10), 11), 12), 15), 16), 17), 18) e 19),

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

ubicate nel Comune di Subiaco (RM) e precisamente:

10) abitazione sita in Contrada Prato Maggiore n. 1, composta da piano primo e piano secondo, compreso un locale cantina al piano terra e un locale soffitta al piano terzo, il tutto censito al catasto urbano al foglio 11 particella 534 sub 2;

11) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 497;

12) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 544;

15) abitazione sita in Contrada Sant'Angelo n. 24, ubicata al piano secondo, censita al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 5;

16) terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particella 440;

17) terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particella 447;

18) terreno distinto al N.C.T. al foglio 23 particella 129;

19) terreno distinto al N.C.T. al foglio 23 particella 130;

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

- TIPO: Ipoteca giudiziale
  iscritta in data 03/05/2010 al n. 6470 del Registro Particolare e al n. 27665 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 24734 del 03/12/2009, derivante da Decreto ingiuntivo;
- TIPO: Atto esecutivo o cautelare
  trascritto in data 07/06/2012 al n. 18425 del Registro Particolare e al n. 26404 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli repertorio 1197 del 29/03/2012, derivante da Verbale di pignoramento immobili;

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

- le porzioni immobiliari di cui ai punti 11) e 12), ubicate nel Comune di Subiaco (RM) e precisamente:

11) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 497;

12) terreno distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 544;

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

- ❖ TIPO: Ipoteca giudiziale
  iscritta in data 14/12/2007 al n. 27228 del Registro Particolare e al n. 93504 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale civile di Biella repertorio 1186 del 13/11/2007, derivante da Decreto ingiuntivo;
- ❖ TIPO: Ipoteca giudiziale
  iscritta in data 07/10/2008 al n. 12724 del Registro Particolare e al n. 59171 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 10734 del 09/09/2008, derivante da Decreto ingiuntivo;
- ❖ TIPO: Ipoteca giudiziale
  iscritta in data 23/04/2009 al n. 7095 del Registro Particolare e al n. 24446 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 88758 del 30/01/2009, derivante da Decreto ingiuntivo;

- le porzioni immobiliari di cui ai punti 15), 16) e 17), ubicate nel Comune di Subiaco (RM) e precisamente:

15) abitazione sita in Contrada Sant'Angelo n. 24, ubicata al piano secondo, censita al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 5;

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

16) terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particella 440;

17) terreno distinto al N.C.T. al foglio 27 particella 447;

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

- TIPO: Ipoteca giudiziale
  iscritta in data 14/12/2007 al n. 27228 del Registro Particolare e al n. 93504 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale civile di Biella repertorio 1186 del 13/11/2007, derivante da Decreto ingiuntivo;
- TIPO: Ipoteca giudiziale
  iscritta in data 07/10/2008 al n. 12724 del Registro Particolare e al n. 59171 del Registro Generale, pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 10734 del 09/09/2008, derivante da Decreto ingiuntivo.

I terreni siti nel Comune di Subiaco (RM) sono correttamente identificati nell'estratto di mappa catastale *(Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)*. Per i suddetti beni il sottoscritto ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.p.r. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. dal Responsabile Area Governo del Territorio del Comune di Subiaco (RM) in data 03/04/2018 certificato di destinazione urbanistica n. 22 prot. n. 0004635 del 30/03/2018 (*Cfr. Allegato 7 – Documentazione estratta presso il Comune di Subiaco*).

2° QUESITO *(indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale-segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo; rilevi l'esistenza di diritti demaniali -di superficie o servitù pubbliche- o usi civici evidenziando*

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto)

❖ **Beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)**

Le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D e precisamente:

1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati*;
2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25;
3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29;
4) box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati*;

sono gravate dai seguenti vincoli:

- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.

❖ **Beni ubicati nel Comune di Subiaco (RM)**

La porzione immobiliare ubicata nel Comune di Subiaco (RM), Via Lucidi n. 2 e precisamente:

5) abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14;

è gravata dai seguenti vincoli:

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.

Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) come segue:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio dei centri e nuclei storici;

Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto fiume Aniene (art. 35 N.T.A.);
Centri storici (art. 43 N.T.A.).

Il terreno della superficie complessiva di metri quadri 3.833 (mq tremilaottocentotrentatre) distinto al N.C.T. al foglio 11:

6) particella 1202, qualità seminativo arborato, classe 1, di are 19 centiare 23, R.D. Euro 17,88, R.A. Euro 12,91, con soprastante fabbricato censito al catasto urbano alla particella 1128 sub 501, categoria F/2 - unità collabente, senza rendita catastale, il tutto precedentemente distinto al N.C.T. al foglio 11 particella 535;
7) particella 536, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 10 centiare 80, R.D. Euro 12,83, R.A. Euro 10,82;
8) particella 537, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 08 centiare 30, R.D. Euro 9,86, R.A. Euro 7,93;

è gravato dai seguenti vincoli:

- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.

Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) come segue:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio naturale agrario;

Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto fiume Aniene (art. 35 N.T.A.).

A cavallo del confine tra la particella 1202 e la contigua particella 108, nonché a

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

cavallo del confine tra la particella 536 e 537 è stata costituita, con atto di donazione e divisione del 06/06/1981 rep. n. 3207 racc. n. 1759, ricevuto dal Notaio Antonina Gualtieri di Subiaco (RM), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 27/06/1981 al n. 14784 del registro particolare e n. 18030 del registro generale. una servitù di passaggio carrabile di larghezza pari a 2,20 mt.

Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 11:

9) particella 331, qualità bosco ceduo, classe 2, di are 30 centiare 00, R.D. Euro 2,94, R.A. Euro 0,77;

è gravato dai seguenti vincoli:

- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.

Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) come segue:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio naturale;

Tav. B "Beni Paesaggistici" – Boschi (art. 38 N.T.A.).

L'abitazione sita in Contrada Prato Maggiore n. 1 e precisamente:

10) abitazione composta da piano primo e piano secondo, compreso un locale cantina al piano terra e un locale soffitta al piano terzo, il tutto censito al catasto urbano al foglio 11 particella 534 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 206,58;

è gravata dai seguenti vincoli:

- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.

Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) come segue:

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9905a59f6689adb0608

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio agrario di valore;

Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto fiume Aniene (art. 35 N.T.A.);

Boschi (art. 38 N.T.A.).

Il terreno della superficie complessiva di metri quadri 730 (mq settecentotrenta) distinto al N.C.T. al foglio 11:

11) particella 497, qualità seminativo arborato, classe 2, di are 04 centiare 30, R.D. Euro 2,66, R.A. Euro 2,22;

12) particella 544, qualità seminativo arborato, classe 4, di are 03 centiare 00, R.D. Euro 0,85, R.A. Euro 0,39;

è gravato dai seguenti vincoli:

- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.

Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) come segue:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio agrario di valore;

Paesaggio naturale;

Tav. B "Beni Paesaggistici" – Boschi (art. 38 N.T.A.).

Il fabbricato sito in Contrada Sant'Angelo composto da:

13) magazzino ubicato al piano terra, censito al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, rendita catastale Euro 13,94;

14) abitazione ubicata al piano primo, censita al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 4, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 74,11;

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9905a59f6689adb0608

15) abitazione ubicata al piano secondo, censita al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 5, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 74,11;

è gravato dai seguenti vincoli:

- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.

Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) come segue:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto Fosso Mora di Canari o Scalambri (art. 35 N.T.A.).

Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 27:

16) particella 440, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 01 centiare 00, R.D. Euro 1,19, R.A. Euro 0,96;

è gravato dai seguenti vincoli:

- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.

Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) come segue:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio naturale;

Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto fiume Aniene (art. 35 N.T.A.);
Boschi (art. 38 N.T.A.).

Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 27:

17) particella 447, qualità seminativo arborato, classe 2, di are 52 centiare 50, R.D. Euro 32,54, R.A. Euro 27,11;

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

è gravato dai seguenti vincoli:

- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.

Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) come segue:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio agrario di valore;
Paesaggio naturale;

Tav. B "Beni Paesaggistici" – Fascia di rispetto Fosso Mora di Canari o Scalambri (art. 35 N.T.A.); Boschi (art. 38 N.T.A.).

Il terreno della superficie complessiva di metri quadri 6.690 (mq seimilaseicentonovanta) distinto al N.C.T. al foglio 23:

18) particella 129, qualità bosco ceduo, classe 1, di are 53 centiare 90, R.D. Euro 8,35, R.A. Euro 1,67;
19) particella 130, qualità pascolo cespugliato, classe 3, di are 13 centiare 00, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,07;

è gravato dai seguenti vincoli:

- vincolo sismico: zona sismica 2B di cui al DM 14/01/2008.

Il bene in oggetto è inquadrato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) come segue:

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio naturale;

Tav. B "Beni Paesaggistici" – Boschi (art. 38 N.T.A.).

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

3° QUESITO (*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*

❖ **Beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)**

In data 06/10/2016, dopo il primo infruttuoso accesso del 26/06/2014, il sottoscritto,

[redacted]

assoggettate a pignoramento, ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, in Via Ippocrate n. 12/D.

La proprietà oggetto di pignoramento risulta essere così articolata:

1) **appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati,* categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;**
2) **locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;**
3) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;**

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

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

Il compendio immobiliare pignorato, costituito da una villetta a schiera, si articola su due livelli e precisamente si compone di un piano terra e di un piano seminterrato. L'edificio di cui le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte, si compone complessivamente di n. 6 villette a schiera ed il lotto su cui sorge è compreso tra Via Appiano e Via Ippocrate. Attraverso un viale pedonale che si diparte dal civico 12 di Via Ippocrate, è possibile raggiungere un cancello identificato con il numero civico 12/D che, attraverso un giardino di proprietà esclusiva di superficie pari a 26,57 mq, introduce al piano seminterrato del compendio immobiliare pignorato. Quest'ultimo si compone dei seguenti ambienti: soggiorno di superficie utile pari a 36,59 mq, cucina, comunicante con il soggiorno, di superficie utile pari a 14,89 mq, disimpegno di superficie utile pari a 7,57 mq e bagno di superficie utile pari a 4,79 mq. Un cancello carrabile, ubicato su Via Ippocrate a circa 35 mt di distanza dal viale pedonale precedentemente descritto, attraverso una rampa, conduce al box auto nel piano seminterrato dell'edificio. Tale box auto, di superficie utile pari a 16,75 mq, comunica con i restanti ambienti del piano seminterrato; una porta in legno, infatti, conduce al disimpegno di superficie utile pari a 7,57 mq.

Una scala, ubicata nel soggiorno in prossimità del portone di ingresso, conduce dal piano seminterrato al piano terra. Quest'ultimo, si compone dei seguenti ambienti: disimpegno di superficie utile pari a 4,12 mq, bagno di superficie utile pari a 4,97 mq, camera 1 di superficie utile pari a mq 9,50 con accesso ad un balcone di 6,10 mq, camera 2 di superficie utile pari a 7,82 mq e camera 3 di superficie utile pari a 14,25

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

mq. Completa il compendio immobiliare pignorato un terrazzo a livello di superficie utile pari a 63,40 mq, accessibile dalla camera 2 e dalla camera 3, che costituisce parziale copertura dei sottostanti ambienti del piano seminterrato.

L'altezza di entrambi i piani del compendio immobiliare, misurata dal pavimento fino al soffitto ed uguale per tutti gli ambienti, è pari a circa 2,70 m. L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con persiane in metallo. Alcuni ambienti del piano seminterrato, tra cui la cucina, il disimpegno, il bagno e il box auto, ricevono illuminazione naturale dall'esterno per mezzo di lucernari aperti sul solaio del soprastante terrazzo. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da piastrelle in gres. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati e funzionanti. L'appartamento nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; unica eccezione è costituita dal soffitto del bagno e del box auto nel piano seminterrato, sul quale vi è evidenza di macchie di muffa ed efflorescenze presumibilmente imputabili ad infiltrazioni d'acqua dal soprastante terrazzo.

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

Nel compendio immobiliare assoggettato a pignoramento sono altresì compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato con particolare riferimento:

- al viale pedonale che si diparte dal civico 12 di Via Ippocrate, identificato con il sub 10 nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 10/02/2000 e redatto dal

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

Geom. Cara Giovanni *(cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)*;

- alla rampa carrabile per l'accesso ai box auto ubicati nel piano seminterrato dell'edificio, identificata con il sub 12 nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 10/02/2000 e redatto dal Geom. Cara Giovanni *(cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)*.

- **Beni ubicati nel Comune di Subiaco (RM)**

In data 10/11/2015 e in data 12/11/2015 il sottoscritto ha effettuato un accurato sopralluogo presso le porzioni immobiliari assoggettate a pignoramento, ubicate nel Comune di Subiaco (RM), costituite da diversi fabbricati e terreni.

Di seguito si riporta una descrizione dettagliata di ogni singolo bene pignorato.

5) **abitazione sita in Via Lucidi n. 2, ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14.**

La porzione immobiliare pignorata è costituita da un appartamento ubicato al piano primo di un edificio di maggior consistenza, articolato su cinque piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale. L'edificio, che si sviluppa lungo Via Garibaldi, è ubicato nel centro della città di Subiaco, nelle immediate vicinanze del Municipio e delle principali attività commerciali. Lateralmente a Via Garibaldi, una scalinata su Via Lucidi conduce dal portone di ingresso al vano scala condominiale. Attraverso l'atrio è possibile raggiungere il portone di accesso all'appartamento, identificato con il numero interno 2. L'appartamento, composto da un unico livello, ha una superficie utile complessiva pari a 79,77 mq e si compone dei seguenti ambienti: ingresso/disimpegno di superficie utile pari a 11,85 mq, disimpegno di superficie utile pari a 2,78 mq, camera di superficie utile pari a 18,35 mq, bagno di superficie utile

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)

❖ **Beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)**

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento alle porzioni ubicate nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, in Via Ippocrate n. 12/D e precisamente:

1) **appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati,* categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;**
2) **locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;**
3) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;**
4) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6,**

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;

corrispondono a quelli attuali del bene. Si fa tuttavia presente che i sub 5 e 21, così come i sub 15 e 34, sono tra loro *graffati,* ossia uniti, costituendo di fatto unica unità immobiliare, mentre nell'atto di pignoramento sono stati elencati distintamente come se costituissero unità immobiliari autonome.

Incoerente con lo stato attuale dei beni è invece l'indirizzo e il numero civico riportati sia nell'atto di pignoramento che nei dati catastali, dove il compendio immobiliare pignorato viene ubicato in Via Appiano snc, mentre in realtà, come riscontrato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo effettuato in data 06/10/2016, l'accesso alla proprietà avviene da Via Ippocrate 12/D attraverso un passaggio pedonale.

Dalle visure catastali storiche allegate alla presente perizia *(Cfr. Allegato 4 - Documentazione Catastale)* si evince quanto segue:

- l' appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 *graffati,* categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09 è stato denunciato per l'accatastamento in data 10/02/2000 (COSTITUZIONE del 10/02/2000 n. M00902.1/2000 in atti dal 10/02/2000); in data 27/03/2000 è stata effettuata una variazione toponomastica, da Via Appiano n. SC a Via Appiano SNC (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/03/2000 n. b02844.1/2000 in atti dal 27/03/2000); in data 13/08/2000, per variazione del quadro tariffario, la rendita catastale del bene in oggetto è variata da Euro 526,79 all'attuale rendita catastale di Euro 395,09 (VARIAZIONE del 13/08/2002 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO);

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, in riferimento al terreno distinto al N.C.T. al foglio 23:

19) **particella 130, qualità pascolo cespugliato, classe 3, di are 13 centiare 00, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,07;**

corrispondono a quelli attuali del bene.

Dalle visure catastali storiche allegate alla presente perizia *(Cfr. Allegato 4 - Documentazione Catastale)* si evince quanto segue:

- il terreno distinto al N.C.T. al foglio 23 particella 130, qualità pascolo cespugliato, classe 3, di are 13 centiare 00, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,07, deriva da impianto meccanografico del 02/03/1985.

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

- **Beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)**

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

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;

3) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;**

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

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

Necessario sarebbe, invece, l'aggiornamento dell'indirizzo dei beni in oggetto nonché del relativo numero civico. Dalle visure catastali, infatti, il sub 5 graffato 21 ed il sub 25 sono ubicati in Via Appiano snc mentre i beni in oggetto hanno accesso dal civico 12 di Via Ippocrate *(Cfr. Allegato 4 - Documentazione Catastale)*.

❖ **Beni ubicati nel Comune di Subiaco (RM)**

La planimetria catastale della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, sita in Via Lucidi n. 2 e precisamente:

5) **abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero**

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

interno 2;

è stata presentata in catasto in data 05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14. La porzione immobiliare in oggetto, come già specificato in risposta al quesito n. 4, non risulta a tutt'oggi registrata negli archivi informatici del catasto ed è pertanto priva di identificativi catastali definitivi (foglio, particella e subalterno).

La planimetria catastale suddetta, reperita presso gli uffici catastali, è pienamente conforme allo stato di fatto. Le unità immobiliari facenti parte dell'edificio in cui risulta ubicata la porzione immobiliare in oggetto, sono censite al catasto urbano del Comune di Subiaco (RM) al foglio 30 particella 944. Ai fini dell'attribuzione degli identificativi catastali definitivi all'unità immobiliare è necessario presentare apposita istanza presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio *(Cfr. Allegato 4 - Documentazione Catastale)*.

Il fabbricato edificato sulla ex particella 535 (ora particella 1202 e 1128), censito al catasto edilizio urbano come segue:

6) **particella 1128 sub 501, categoria F/2 - unità collabente, senza rendita catastale;**

è privo di planimetria catastale in quanto la normativa vigente (circolare n. 9 del 26/11/2001 prot. 69262 emessa dalla Direzione Centrale Cartografia Catasto Pubblicità) prevede che le unità immobiliari ascrivibili alle categorie cosiddette "fittizie" (F1, F2, F3 ecc), ossia quelle categorie prive di rendita catastale, devono essere rappresentate esclusivamente nell'elaborato planimetrico, con esclusione della presentazione di singole planimetrie. La consistenza del fabbricato in oggetto, rilevata dal sottoscritto durante le operazioni peritali, è conforme all'elaborato planimetrico depositato in data 14/09/2012 prot. n. RM0925690 redatto dal geom.

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

sia terreni che fabbricati, ubicati in parte nel territorio comunale di Guidonia Montecelio (RM) ed in parte nel territorio comunale di Subiaco (RM). I beni ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) costituiscono unico lotto in quanto trattasi di unità edilizia abitativa non divisibile (villino a schiera).

Alcuni beni ubicati nel Comune di Subiaco (RM) possono essere raggruppati in unico lotto, come le particelle di terreno contigue che costituiscono, di fatto, unico appezzamento di terreno. Possono altresì essere raggruppati in unico lotto i fabbricati con le adiacenti particelle di terreno che costituiscono, di fatto, pertinenza dei fabbricati stessi. Le particelle di terreno isolate, non legate ad altri beni da alcun vincolo, costituiscono anch'esse unico lotto.

I suddetti criteri hanno portato all'individuazione dei seguenti lotti, la cui formazione non richiede la necessità di ricorrere alla redazione di frazionamenti.

LOTTO 1

Villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D, composto da:

1) appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;
2) locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;
3) box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29,

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

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

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

LOTTO 2

Abitazione sita nel Comune di Subiaco (RM), facente parte dell'edificio sito in Via Lucidi n. 2 e precisamente:

5) abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14.

LOTTO 3

Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie complessiva di metri quadri 3.833 (mq tremilaottocentotrentatre) distinto al N.C.T. al foglio 11:

6) particella 1202, qualità seminativo arborato, classe 1, di are 19 centiare 23, R.D. Euro 17,88, R.A. Euro 12,91, con soprastante fabbricato censito al catasto urbano alla particella 1128 sub 501, categoria F/2 - unità collabente, senza rendita catastale;

7) particella 536, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 10 centiare 80, R.D. Euro 12,83, R.A. Euro 10,82;

8) particella 537, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 08 centiare 30, R.D. Euro 9,86, R.A. Euro 7,93.

LOTTO 4

Fabbricato sito nel Comune di Subiaco (RM), Contrada Prato Maggiore n. 1 e precisamente:

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

10) abitazione composta da piano primo e piano secondo, compreso un locale cantina al piano terra e un locale soffitta al piano terzo, il tutto censito al catasto urbano al foglio 11 particella 534 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 206,58.

Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM), adiacente al fabbricato di cui al punto precedente, della superficie complessiva di metri quadri 730 (mq settecentotrenta) distinto al N.C.T. al foglio 11:

11) particella 497, qualità seminativo arborato, classe 2, di are 04 centiare 30, R.D. Euro 2,66, R.A. Euro 2,22;

12) particella 544, qualità seminativo arborato, classe 4, di are 03 centiare 00, R.D. Euro 0,85, R.A. Euro 0,39.

LOTTO 5

Fabbricato sito nel Comune di Subiaco (RM), Contrada Sant'Angelo, composto da:

13) magazzino ubicato al piano terra, censito al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, rendita catastale Euro 13,94;

14) abitazione ubicata al piano primo, censita al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 4, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 74,11.

15) abitazione ubicata al piano secondo, censita al catasto urbano al foglio 27 particella 56 sub 5, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 74,11.

LOTTO 6

Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie di metri quadri 5.250 (mq cinquemiladuecentocinquanta) distinto al N.C.T. al foglio 27:

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

17) particella 447, qualità seminativo arborato, classe 2, di are 52 centiare 50, R.D. Euro 32,54, R.A. Euro 27,11.

LOTTO 7

Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie di metri quadri 3.000 (mq tremila) distinto al N.C.T. al foglio 11:

9) particella 331, qualità bosco ceduo, classe 2, di are 30 centiare 00, R.D. Euro 2,94, R.A. Euro 0,77.

Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie di metri quadri 100 (mq cento) distinto al N.C.T. al foglio 27:

16) particella 440, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 01 centiare 00, R.D. Euro 1,19, R.A. Euro 0,96.

Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie complessiva di metri quadri 6.690 (mq seimilaseicentonovanta) distinto al N.C.T. al foglio 23:

18) particella 129, qualità bosco ceduo, classe 1, di are 53 centiare 90, R.D. Euro 8,35, R.A. Euro 1,67;

19) particella 130, qualità pascolo cespugliato, classe 3, di are 13 centiare 00, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,07.

9° QUESITO *(dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso,alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078)*

I lotti 1, 2, 3, 5, 6 sono pignorati per l'intera quota della piena proprietà.

Il lotto 4 è pignorato per la quota pari a 2/21 della piena proprietà.

Il lotto 7 è in parte pignorato per l'intera quota della piena proprietà (particella 331 e

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

440) e in parte pignorato per l'intera quota del diritto del concedente (particelle 129 e 130).

I lotti 4 e 7, considerate le caratteristiche specifiche dei beni immobili da cui sono composti, non concedono la possibilità di separazione in natura della quota assoggettata a pignoramento. Pertanto, per questi ultimi, si è proceduto alla stima dell'intero, indicando in sede finale il valore della quota pignorata.

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

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

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

Il caso non ricorre.

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

12° QUESITO *(determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)*

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

LOTTO 1

Il villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D composto da:

1) **appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;**
2) **locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;**
3) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;**
4) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;**

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

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

Facendo la media tra i valori di mercato degli immobili individuati nella medesima località e più precisamente nelle immediate vicinanze di quello in oggetto, si ha un valore di 1.392,98 €/mq approssimabile in eccesso a **1.400,00 €/mq** *(Cfr. Allegato 11 - Annunci del Mercato Immobiliare)*. A conferma di quanto emerge dall'analisi sopra riportata, si citano le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI per il comune di Guidonia Montecelio (RM), anno 2017, semestre 2, fascia/zona suburbana/Marco Simone - Tor Lupara – Setteville - Albuccione, codice di zona E6, microzona catastale n. 8, ville e villini *(Cfr. Allegato 8 - Dati OMI)*:

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

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

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE

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

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

VALORE UNITARIO DA APPLICARE NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

totale.

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

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

VALORE STIMATO per l'immobile pignorato € 172.205,00

⇨ **in cifra tonda € 172.000,00**

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

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

€ 172.000,00 - € 10.000,00 = € 162.000,00

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

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9905a59f6689adb0608

LOTTO 1

Villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D composto da:

1) **appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09;**
2) **locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93;**
3) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26;**
4) **box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38;**

quota pignorata 100% = € 162.000,00

Valore stimato € 162.000,00

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

LOTTO 2

L'abitazione sita nel Comune di Subiaco (RM), facente parte dell'edificio sito in Via Lucidi n. 2 e precisamente:

5) **abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14;**

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

Il risultato dell'analisi è il seguente:

IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

Indagine	Località	Mq	Valore di mercato	€/mq
1	Via Emilio Blenio, Subiaco centro	103	€ 139.000	1.349,51
2	Via Luigi Cadorna, Subiaco centro	90	€ 90.000	1.000,00
3	Via Scanzano, Subiaco centro	85	€ 100.000	1.176,47

Facendo la media tra i valori di mercato degli immobili individuati nella medesima zona, nelle immediate vicinanze di quello in oggetto, si ha un valore di 1.175,33 €/mq approssimabile in eccesso a **1.200,00 €/mq** *(Cfr. Allegato 11 - Annunci del Mercato Immobiliare)*.

Di seguito si riportano le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI per il comune di Subiaco (RM), anno 2017, semestre 2, fascia/zona centrale/centro abitato, codice di zona B1, microzona catastale n. 1, abitazioni civili *(Cfr. Allegato 8 - Dati OMI)*:

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

RESIDENZIALE Abitazioni civili	Minimo	Massimo	Medio
Valori di mercato	750 €/mq	1.100 €/mq	925 €/mq

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

Ai fini della valutazione del valore commerciale del bene pignorato si ritiene pertanto di applicare il valore unitario pari a **1.050,00 €/mq** che rappresenta il valore medio tra il valore di mercato di immobili simili ubicati nella medesima località e il valore medio OMI per abitazioni civili ubicate nel centro abitato del Comune di Subiaco (RM).

COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE

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

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

VALORE UNITARIO DA APPLICARE NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

VALORE MEDIO	1.050,00
ceff. di Compensazione	0,972
Valore unitario €/mq	**1.020,60**
Arrotondato a	**1.000,00**

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e considerando al

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

50% i muri perimetrali in comune con le adiacenti unità immobiliari. Le superfici degli altri ambienti sono state ragguagliate in funzione della destinazione d'uso dei locali e dello stato di conservazione degli stessi. In particolare, la superficie del balcone è stata ragguagliata al 25% della superficie totale.

	mq	Coeff. Raggu aglio	Sr mq	€/mq	Valore €
Piano primo					
Abitazione	94,52	1,00	94,52	1.000	€ 94.520,00
Balcone	4,55	0,25	1,14	1.000	€ 1.140,00

VALORE STIMATO per l'immobile pignorato **€ 95.660,00**

⇨ **in cifra tonda** **€ 96.000,00**

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

LOTTO 2

L'abitazione sita nel Comune di Subiaco (RM), facente parte dell'edificio sito in Via Lucidi n. 2 e precisamente:

5) **abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero interno 2, il tutto denunciato al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14;**

quota pignorata 100% = € 96.000,00

Valore stimato € 96.000,00

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

LOTTO 3

Il terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie complessiva di metri quadri 3.833 (mq tremilaottocentotrentatre) distinto al N.C.T. al foglio 11:

6) **particella 1202, qualità seminativo arborato, classe 1, di are 19 centiare 23, R.D. Euro 17,88, R.A. Euro 12,91, con soprastante fabbricato censito al catasto urbano alla particella 1128 sub 501, categoria F/2 - unità collabente, senza rendita catastale;**
7) **particella 536, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 10 centiare 80, R.D. Euro 12,83, R.A. Euro 10,82;**
8) **particella 537, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 08 centiare 30, R.D. Euro 9,86, R.A. Euro 7,93;**

è stato stimato con il metodo sintetico di stima. Per la valutazione del bene in oggetto, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) nonché i valori di mercato dei terreni agricoli dedotti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

In riferimento al fabbricato censito al catasto urbano al foglio 11 particella 1128 sub 501, categoria F/2 – unità collabente, senza rendita catastale, il sottoscritto ritiene di attribuire un valore pari ad € 19.000.

I Valori Agricoli Medi per il comune di Subiaco (RM), regione agraria n°1 – Alto Aniene, annualità 2015, riportati dall'Agenzia delle Entrate, sono pari a *(Cfr. Allegato 9 – Valori Agricoli Medi)*:

COLTURA	VALORE AGRICOLO (Euro/HA)	VALORE AGRICOLO (Euro/MQ)
Seminativo arborato	18.000,00	1,80
Seminativo irriguo arborato	29.000,00	2,90

Fonte: Valori Agricoli Medi – Anno 2015

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608

Il valore di mercato dei terreni agricoli ubicati nella Provincia di Roma, riportati dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, sono pari a *(Cfr. Allegato 10 – Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma)*:

COLTURA	VALORE AGRICOLO (Euro/HA)	VALORE AGRICOLO (Euro/MQ)
Seminativo irriguo	31.000,00	3,10

Fonte: Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma

Ai fini della valutazione del valore commerciale del bene pignorato si ritiene pertanto congruo applicare un valore unitario pari a **1,80 €/mq** per la porzione di terreno avente qualità seminativo arborato (particella 1202) ed un valore unitario pari a **3,00 €/mq** per la porzione di terreno avente qualità seminativo irriguo arborato (particella 536 e particella 537).

Con questi elementi, il valore del terreno pignorato è pari a:

	Superficie (mq)	**€/mq**	**Valore €**
Fabbricato rurale p.lla 1128 sub 501	38	500,00	€ 19.000,00
Terreno agricolo p.lla 1202	1.923	1,80	€ 3.461,40
Terreno agricolo p.lla 536	1.080	3,00	€ 3.240,00
Terreno agricolo p.lla 537	830	3,00	€ 2.490,00

VALORE STIMATO per l'immobile pignorato **€ 28.191,40**

⇨ **in cifra tonda** **€ 28.000,00**

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9905a59f6689adb0608

QUADRO SINOTTICO DEI BENI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 246 / 2012 + 363 / 2012	
Promossa da	[redacted]
In danno di	
G.E.	Dott. Valerio Medaglia
Custode Giudiziario	avv. Marcello Bernardini
C.T.U.	ing. Federico Pietropaoli

LOTTO N. 1	
Prezzo a base d'asta	€ 162.000,00
Diritti	Piena proprietà per 1/1
Destinazione d'uso	Residenziale
Descrizione e dati catastali	Villino a schiera sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Ippocrate n. 12/D composto da: - appartamento dislocato su due livelli (piano terra e piano seminterrato), distinto con il numero interno 3, con annessa area scoperta (terrazzo a livello), il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 5 e 21 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 395,09; - locale deposito posto al piano terra, distinto con la lettera "A", censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 25, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 44,93; - box auto posto al piano seminterrato, distinto con il numero 3, censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 29, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita catastale Euro 41,26; - box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", con annessa area scoperta, il tutto censito al catasto urbano al foglio 5 sezione urbana MAR particella 1212 sub 15 e 34 *graffati,* categoria C/6, classe 4, consistenza 36 mq, rendita catastale Euro 87,38.

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a905a59f6689adb0608

LOTTO N. 2	
Prezzo a base d'asta	€ 96.000,00
Diritti	Piena proprietà per 1/1
Destinazione d'uso	Residenziale
Descrizione e dati catastali	Abitazione sita nel Comune di Subiaco (RM), facente parte dell'edificio sito in Via Lucidi n. 2 e precisamente: - abitazione ubicata al primo piano della scala "B", distinta con il numero interno 2, denunciata al catasto urbano il 05/01/1970 con scheda n. 61476 registrata al n. 14.

LOTTO N. 3	
Prezzo a base d'asta	€ 28.000,00
Diritti	Piena proprietà per 1/1
Destinazione d'uso	Terreno agricolo
Descrizione e dati catastali	Terreno sito nel Comune di Subiaco (RM) della superficie complessiva di metri quadri 3.833 (mq tremilaottocentotrentatre) distinto al N.C.T. al foglio 11: - particella 1202, qualità seminativo arborato, classe 1, di are 19 centiare 23, R.D. Euro 17,88, R.A. Euro 12,91, con soprastante fabbricato censito al catasto urbano alla particella 1128 sub 501, categoria F/2 - unità collabente, senza rendita catastale; - particella 536, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 10 centiare 80, R.D. Euro 12,83, R.A. Euro 10,82; - particella 537, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, di are 08 centiare 30, R.D. Euro 9,86, R.A. Euro 7,93.

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9905a59f6689adb0608

ALLEGATI:

01. Verbali di sopralluogo;
02. Rilievi dello stato dei luoghi;
03. Documentazione fotografica;
04. Documentazione catastale: visure storiche, estratti di mappa e planimetrie;
05. Visure Ipotecarie;
06. Documentazione estratta presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM);
07. Documentazione estratta presso il Comune di Subiaco (RM);
08. Dati OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
09. Valori agricoli medi;
10. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
11. Annunci del mercato immobiliare;
12. Atti di proprietà;
13. Verbale di Nomina e Giuramento del CTU;
14. Ricevute di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.

Castel Madama, data di deposito

IL C.T.U.

Ing. Federico Pietropaoli

Firmato Da: PIETROPAOLI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fc9ae77d112a9005a59f6689adb0608