

---

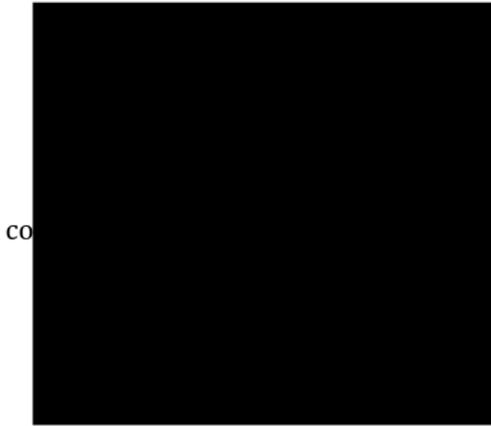
# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 3771/2009 del R.G.E.

promossa da



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....                                | 4  |
| Premessa .....                               | 4  |
| Lotto 1.....                                 | 5  |
| Descrizione .....                            | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 6  |
| Titolarità .....                             | 6  |
| Confini.....                                 | 6  |
| Consistenza.....                             | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 7  |
| Dati Catastali .....                         | 7  |
| Precisazioni .....                           | 8  |
| Patti.....                                   | 8  |
| Stato conservativo .....                     | 8  |
| Parti Comuni .....                           | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 9  |
| Stato di occupazione.....                    | 9  |
| Provenienze Ventennali .....                 | 10 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 11 |
| Normativa urbanistica .....                  | 12 |
| Regolarità edilizia .....                    | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 13 |
| Lotto 2 .....                                | 14 |
| Descrizione .....                            | 15 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 15 |
| Titolarità .....                             | 15 |
| Confini .....                                | 15 |
| Consistenza.....                             | 16 |
| Cronistoria Dati Catastali.....              | 16 |
| Dati Catastali .....                         | 16 |
| Precisazioni.....                            | 17 |
| Patti .....                                  | 17 |
| Stato conservativo .....                     | 17 |
| Parti Comuni.....                            | 17 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 18 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 18 |



|   |    |
|---|----|
| Stato di occupazione .....  | 18 |
| Provenienze Ventennali .....  | 19 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 20 |
| Normativa urbanistica .....   | 21 |
| Regolarità edilizia .....   | 22 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 22 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 23 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 23 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 24 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....  | 26 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 28 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 28 |
| <b>Lotto 2</b> .....  | 28 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3771/2009 del R.G.E.....  | 29 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 132.676,00</b> .....   | 29 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 132.676,00</b> .....   | 29 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....  | 31 |
| <b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 6, piano T..... | 31 |
| <b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 7, piano T..... | 31 |



## INCARICO

---

All'udienza del 15/07/2021, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Galliciano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, PEC massimiliano.morgante@geopec.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 6, piano T (Coord. Geografiche: 41.97667N 12.70780E)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 7, piano T (Coord. Geografiche: 41.97667N 12.70780E)



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 6, piano T

## DESCRIZIONE

---

Negozio di mq. 118 - posto al Piano Terra, inserito in una struttura prettamente ad uso commerciale, dotata di parcheggi esterni e recinzioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina:

a Nord. con il Sub. 5 - Part.IIa 556 - Fg. 7 - sez. MON (passaggio comune);

a Ovest con il Sub. 10 - Part.IIa 556 - Fg. 7 - sez. MON (Negozio);

a Est con il Sub. 12 - Part.IIa 556 - Fg. 7 - sez. MON (Negozio).



## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozio                                      | 117,00 mq        | 118,00 mq        | 1,00         | 118,00 mq                | 3,60 m  | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>118,00 mq</b>         |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>118,00 mq</b>         |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali  |
|------------------------------|---|---|
| Dal 20/12/1990 al 01/01/1992 | COMUNE DI GUIDONIA - MONTECELIO per l'area concedente; 3B SRL con sede in Roma prop. 1000/1000. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 556, Sub. 11, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 118<br>Rendita € 0,91<br>Piano T     |
| Dal 01/01/1992 al 04/10/2005 |   | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 556, Sub. 11, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 118<br>Rendita € 3.376,18<br>Piano T |
| Dal 04/10/2005 al 09/11/2015 |   | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 556, Sub. 11, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 118<br>Rendita € 3.376,18<br>Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 14/01/2022 |   | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 556, Sub. 11, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 118<br>Rendita € 3.376,18<br>Piano T |

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, per errata voltura dell'atto di Vendita a Rogito Dott. Notaio Giuseppe Farinella del 05/10/2004 - Rep. 2173 - Racc. 1627.

Occorre ripresentare la voltura catastale a correzione della ditta intestata.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
| MON                 | 7      | 556   | 11   | 2                   | C1        | 2      | 118         | 117 mq               | 3376,18 € | T     |          |

### **Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza catastale

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 del secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

L'immobile risulta alla data del sopralluogo libero e non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

In data 19/01/2022 è stata effettuata una visita di sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. La stessa fa parte di un edificio a due piani fuoriterza, ad uso commerciale / direzionale ed è costituita da un locale ad uso Negozio di forma rettangolare compreso locale w.c.

Al Negozio vi si accede tramite la galleria/corridoio, i locali commerciali sono stati realizzati in linea privilegiando la visibilità e presenta due accessi che prospettano appunto sul corridoio / galleria.

Gli infissi, che sono le due vetrine di entrata sono in alluminio e vetro singolo, protette da serranda metallica avvolgibile elettrica ma non funzionante.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato, sul soffitto è stato installato un controsoffitto.

All'interno del locale è presente un locale w.c., che risulta pavimentato e rifinito.

E' presente l'impianto elettrico che risulta essere stato manomesso con l'asportazione del quadro elettrico e di tutte le prese e pulsanti per le luci.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**



Il locale oggetto della presente è situato all'interno di un edificio ad attività commerciali, ubicato lungo due corridoi che affaccia su altre attività commerciali, pertanto le pertinenze in comune con altre unità imm.ri riguardano i corridoi su cui si aprono gli ingressi e l'area cortilizia del complesso dedicata a parcheggi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sull'immobile esecutato esiste il diritto di superficie che con convenzione stipulata con atto a rogito dott. Nt. Lucia Indelicato di Guidonia - Montecelio in data 20/12/1984 - Rep. 5341/827 - Registrato a Tivoli (RM) in data 03/01/1985 al n. 14 - Trascritto a Roma 2 in data 16/01/1985 al n. 1095 di formalità, il Comune di Guidonia -- Montecelio ha concesso, ai sensi dell'Art. 35 della Legge n.865 del 22/10/1971, alla società "3B - S.R.L." con sede in Roma, il diritto di superficie per 99 anni rinnovabili a norma di convenzione sull'area in corso di acquisizione, sita in Comune di Guidonia - Montecelio, Località Collefiorito, Piano di zona A - Settore V - lotto SC/2, distinto tutto in catasto terreni al Fg. n. 7 Part.lla 556, 558, 559, 562, 563.

Il diritto di superficie è stato concesso per costruire sull'area edifici per servizi commerciali e direzionali in conformità al Piano di zona.

I costi di affrancazione vengono valutati nel seguente modo (come riferiscono dall'Ufficio Demanio del Comune di Guidonia - Montecelio)

- Valore attuale di mercato del terreno € 400/mq.
- media con reddito dominicale € 200/mq.
- abbattimento € 200 x 0,6 = € 72
- costo affrancazione € 200 - € 72 = € 128/mq. lordo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare confina:

a Nord. con il Sub. 5 - Part.lla 556 - Fg. 7 - sez. MON (passaggio comune);

a Ovest con il Sub. 10 - Part.lla 556 - Fg. 7 - sez. MON (Negozio);

a Est con il Sub. 12 - Part.lla 556 - Fg. 7 - sez. MON (Negozio).

L'altezza utile interna è pari a ml. 2,70;

Struttura portante intelaiata in c.a., tamponata con laterizi forati;

Solai d'interpiano e di copertura in c.a.;

Copertura a terrazzo non praticabile;

Pareti esterne ed interne tinteggiate;

Pavimentazione in piastrelle di ceramica;

Infissi in alluminio e vetro;

Alla data del sopralluogo l'immobile appariva in cattivo stato conservativo e di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                        | Proprietà   | Atti                           |             |   |                    |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|---|--------------------|
| Dal 20/12/1984 al 11/09/1987   |             | <b>Convenzione Edilizia</b>    |             |   |                    |
|                                |             | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b>                                | <b>Raccolta N°</b> |
|                                |             | Nt. Lucia Indelicato           | 20/12/1984  | 5341  | 827                |
|                                |             | <b>Trascrizione</b>            |             |   |                    |
|                                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>                                    | <b>Reg. part.</b>  |
|                                |             | Roma 2                         | 16/01/1985  | 1095  |                    |
|                                |             | <b>Registrazione</b>           |             |   |                    |
|                                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>                                      | <b>Vol. N°</b>     |
|                                |             | Ufficio del Registro di Tivoli | 03/01/1985  | 14  |                    |
|                                |             | Dal 11/09/1987 al 12/04/1988   |             | <b>Convenzione Edilizia</b>                         |                    |
| <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> |                                |             | <b>Repertorio N°</b>                                | <b>Raccolta N°</b> |
| Nt. Lucia Indelicato           | 11/09/1987  |                                |             | 13205   | 2215               |
| <b>Trascrizione</b>            |             |                                |             |   |                    |
| <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> |                                |             | <b>Reg. gen.</b>                                    | <b>Reg. part.</b>  |
| Roma 2                         | 03/10/1987  |                                |             | 20060   |                    |
| <b>Registrazione</b>           |             |                                |             |   |                    |
| <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> |                                |             | <b>Reg. N°</b>                                      | <b>Vol. N°</b>     |
| Ufficio del Registro di Tivoli | 30/09/1987  |                                |             | 387   |                    |
| Dal 12/04/1988 al 18/12/1989   |             |                                |             | <b>Compravendita</b>                                |                    |
|                                |             | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b>                                | <b>Raccolta N°</b> |
|                                |             | Nt. Lucia Indelicato           | 12/04/1988  | 105304  | 2585               |
|                                |             | <b>Trascrizione</b>            |             |   |                    |
|                                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>                                    | <b>Reg. part.</b>  |
|                                |             | Roma 2                         | 16/04/1988  | 8667  |                    |
|                                |             | <b>Registrazione</b>           |             |   |                    |
|                                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>                                      | <b>Vol. N°</b>     |
|                                |             | Ufficio del Registro di Tivoli | 28/04/1988  | 42  |                    |
|                                |             | Dal 18/12/1989 al 05/10/2004   |             | <b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b> |                    |
| <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> |                                |             | <b>Repertorio N°</b>                                | <b>Raccolta N°</b> |
| Nt. Bartolomucci Franco        | 18/12/1989  |                                |             | 142437  |                    |



|                      |             |                                 |             |                        |                   |                      |                    |
|----------------------|-------------|---------------------------------|-------------|------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
|                      |             | <b>Trascrizione</b>             |             |                        |                   |                      |                    |
|                      |             | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>       | <b>Reg. part.</b> |                      |                    |
|                      |             | Roma 2                          | 22/08/2002  | 37626                  | 26844             |                      |                    |
|                      |             | <b>Registrazione</b>            |             |                        |                   |                      |                    |
|                      |             | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>         | <b>Vol. N°</b>    |                      |                    |
|                      |             |                                 |             |                        |                   |                      |                    |
|                      |             | Dal 05/10/2004 al<br>14/01/2022 |             | <b>Compravendita</b>   |                   |                      |                    |
|                      |             |                                 |             | <b>Rogante</b>         | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                      |             |                                 |             | Nt. Farinella Giuseppe | 05/10/2004        | 2173                 | 1627               |
|                      |             |                                 |             | <b>Trascrizione</b>    |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>        | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Reg. gen.</b>       | <b>Reg. part.</b> |                      |                    |
| Roma 2               | 20/10/2004  |                                 |             | 59151                  | 36279             |                      |                    |
| <b>Registrazione</b> |             |                                 |             |                        |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>        | <b>Data</b> |                                 |             | <b>Reg. N°</b>         | <b>Vol. N°</b>    |                      |                    |
|                      |             |                                 |             |                        |                   |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 13/01/2006  
Reg. gen. 1590 - Reg. part. 333  
Importo: € 150.000,00



Rogante: Nt. Saraceno Massimo



Data: 10/01/2006  
N° repertorio: 2550  
N° raccolta: 1730

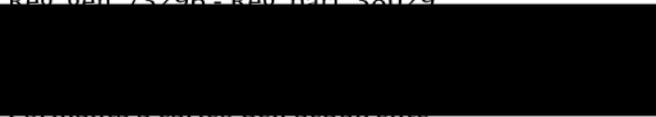
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2009  
Reg. gen. 43806 - Reg. part. 13428  
Importo: € 60.000,00



Capitale: € 34.388,91  
Rogante: Tribunale Civile di Roma  
Data: 08/07/2008  
N° repertorio: 16284

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Roma 2 il 18/11/2009  
Reg. gen. 73296 - Reg. part. 38029



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°3 formalità. 1) Oneri da corrispondere per cancellazione decreto ingiuntivo n°1: imposta ipotecaria, € 168,00 Imposta di Bollo, € 59,00 tassa ipotecaria € 40,00 - per un totale di € 267,00. Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 50,00 X 3 = € 150,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Guidonia - Montecelio (RM) l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta ricadere nel Piano di Zona 167 "Edilizia economica Popolare. Lettera "A" - Settore "V" - Lotto SC/2, per servizi commerciali e direzionali.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia rilasciata in data 15/01/1985 n°9 e successive Varianti rilasciate in data 30/11/1985 n°512 e n°518 ed in data 17/07/1987 n°348 e dispone di Agibilità con decorrenza dal 30/03/1988.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto ai titoli urbanistici sopra menzionati e dal sopralluogo effettuato si evince che il locale è stato messo in comunicazione con altra unità immobiliare confinante, anch'essa oggetto della medesima esecuzione imm.re, mediante l'apertura di un un vano porta. Per raggiungere la conformità urbanistica v'è chiusa l'apertura realizzata in comunicazione con altro locale.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 19.831,54

Calcoli e conteggi allegati.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 7, piano T

## DESCRIZIONE

---

Negozio di mq. 118 - posto al Piano Terra, inserito in una struttura prettamente ad uso commerciale, dotata di parcheggi esterni e recinzioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- 

L'immo

- 

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina:

a Nord. con il Sub. 5 - Part.IIa 556 - Fg. 7 - sez. MON (passaggio comune);

a Ovest con il Sub. 11 - Part.IIa 556 - Fg. 7 - sez. MON (Negozio);

a Est con il Sub. 13 - Part.IIa 556 - Fg. 7 - sez. MON (Negozio).



## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozio                                      | 117,00 mq        | 118,00 mq        | 1,00         | 118,00 mq                | 3,60 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>118,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>118,00 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali  |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 20/12/1990 al 01/01/1992 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 556, Sub. 12, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 118<br>Rendita € 0,91<br>Piano T     |
| Dal 01/01/1992 al 04/10/2005 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 556, Sub. 12, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 118<br>Rendita € 3.376,18<br>Piano T |
| Dal 04/10/2005 al 09/11/2015 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 556, Sub. 12, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 118<br>Rendita € 3.376,18<br>Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 14/01/2022 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 556, Sub. 12, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.2, Cons. 118<br>Rendita € 3.376,18<br>Piano T |

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, per errata voltura dell'atto di Vendita a Rogito Dott. Notaio Giuseppe Farinella del 05/10/2004 - Rep. 2173 - Racc. 1627.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |                     |  |
|-------------------------|---------------------|--|
| Dati identificativi     | Dati di classamento |  |
|                         |                     |  |



| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita      | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|-------|----------|
|         | 7      | 556   | 12   | 2          | C1        | 2      | 118         |                      | 3376,18<br>€ | T     |          |

### **Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza catastale

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 del secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

L'immobile risulta alla data del sopralluogo libero e non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

In data 19/01/2022 è stata effettuata una visita di sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. La stessa fa parte di un edificio a due piani fuoriterza, ad uso commerciale / direzionale ed è costituita da un locale ad uso Negozio di forma rettangolare compreso locale w.c.

Al Negozio vi si accede tramite la galleria/corridoio, i locali commerciali sono stati realizzati in linea privilegiando la visibilità e presenta due accessi che prospettano appunto sul corridoio / galleria.

Gli infissi, che sono le due vetrine di entrata sono in alluminio e vetro singolo, protette da serranda metallica avvolgibile elettrica ma non funzionante.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato, sul soffitto è stato installato un controsoffitto.

All'interno del locale è presente un locale w.c., che risulta pavimentato e rifinito.

E' presente l'impianto elettrico che risulta essere stato manomesso con l'asportazione del quadro elettrico e di tutte le prese e pulsanti per le luci.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**



Il locale oggetto della presente è situato all'interno di un edificio ad attività commerciali, ubicato lungo due corridoi che affaccia su altre attività commerciali, pertanto le pertinenze in comune con altre unità imm.ri riguardano i corridoi su cui si aprono gli ingressi e l'area cortilizia del complesso dedicata a parcheggi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sull'immobile esecutato esiste il diritto di superficie che con convenzione stipulata con atto a rogito dott. Nt. Lucia Indelicato di Guidonia - Montecelio in data 20/12/1984 - Rep. 5341/827 - Registrato a Tivoli (RM) in data 03/01/1985 al n. 14 - Trascritto a Roma 2 in data 16/01/1985 al n. 1095 di formalità, il Comune di Guidonia -- Montecelio ha concesso, ai sensi dell'Art. 35 della Legge n.865 del 22/10/1971, alla società "3B - S.R.L." con sede in Roma, il diritto di superficie per 99 anni rinnovabili a norma di convenzione sull'area in corso di acquisizione, sita in Comune di Guidonia - Montecelio, Località Collefiorito, Piano di zona A - Settore V - lotto SC/2, distinto tutto in catasto terreni al Fg. n. 7 Part.lla 556, 558, 559, 562, 563.

Il diritto di superficie è stato concesso per costruire sull'area edifici per servizi commerciali e direzionali in conformità al Piano di zona.

I costi di affrancazione vengono valutati nel seguente modo (come riferiscono dall'Ufficio Demanio del Comune di Guidonia - Montecelio)

- Valore attuale di mercato del terreno € 400/mq.
- media con reddito dominicale € 200/mq.
- abbattimento € 200 x 0,6 = € 72
- costo affrancazione € 200 - € 72 = € 128/mq. lordo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare confina:

a Nord. con il Sub. 5 - Part.lla 556 - Fg. 7 - sez. MON (passaggio comune);

a Ovest con il Sub. 10 - Part.lla 556 - Fg. 7 - sez. MON (Negozio);

a Est con il Sub. 12 - Part.lla 556 - Fg. 7 - sez. MON (Negozio).

L'altezza utile interna è pari a ml. 2,70;

Struttura portante intelaiata in c.a., tamponata con laterizi forati;

Solai d'interpiano e di copertura in c.a.;

Copertura a terrazzo non praticabile;

Pareti esterne ed interne tinteggiate;

Pavimentazione in piastrelle di ceramica;

Infissi in alluminio e vetro;

Alla data del sopralluogo l'immobile appariva in cattivo stato conservativo e di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                        | Proprietà   | Atti                           |             |   |                    |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|---|--------------------|
| Dal 20/12/1984 al 11/09/1987   |             | <b>Convenzione Edilizia</b>    |             |   |                    |
|                                |             | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b>                                | <b>Raccolta N°</b> |
|                                |             | Nt. Lucia Indelicato           | 20/12/1984  | 5341  | 827                |
|                                |             | <b>Trascrizione</b>            |             |   |                    |
|                                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>                                    | <b>Reg. part.</b>  |
|                                |             | Roma 2                         | 16/01/1985  | 1095  |                    |
|                                |             | <b>Registrazione</b>           |             |   |                    |
|                                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>                                      | <b>Vol. N°</b>     |
|                                |             | Ufficio del Registro di Tivoli | 03/01/1985  | 14  |                    |
|                                |             | Dal 11/09/1987 al 12/04/1988   |             | <b>Convenzione Edilizia</b>                         |                    |
| <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> |                                |             | <b>Repertorio N°</b>                                | <b>Raccolta N°</b> |
| Nt. Lucia Indelicato           | 11/09/1987  |                                |             | 13205   | 2215               |
| <b>Trascrizione</b>            |             |                                |             |   |                    |
| <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> |                                |             | <b>Reg. gen.</b>                                    | <b>Reg. part.</b>  |
| Roma 2                         | 03/10/1987  |                                |             | 20060   |                    |
| <b>Registrazione</b>           |             |                                |             |   |                    |
| <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> |                                |             | <b>Reg. N°</b>                                      | <b>Vol. N°</b>     |
| Ufficio del Registro di Tivoli | 30/09/1987  |                                |             | 387   |                    |
| Dal 12/04/1988 al 18/12/1989   |             |                                |             | <b>Compravendita</b>                                |                    |
|                                |             | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b>                                | <b>Raccolta N°</b> |
|                                |             | Nt. Lucia Indelicato           | 12/04/1988  | 105304  | 2585               |
|                                |             | <b>Trascrizione</b>            |             |   |                    |
|                                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>                                    | <b>Reg. part.</b>  |
|                                |             | Roma 2                         | 16/04/1988  | 8667  |                    |
|                                |             | <b>Registrazione</b>           |             |   |                    |
|                                |             | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>                                      | <b>Vol. N°</b>     |
|                                |             | Ufficio del Registro di Tivoli | 28/04/1988  | 42  |                    |
|                                |             | Dal 18/12/1989 al 05/10/2004   |             | <b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b> |                    |
| <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> |                                |             | <b>Repertorio N°</b>                                | <b>Raccolta N°</b> |
| Nt. Bartolomucci Franco        | 18/12/1989  |                                |             | 142437  |                    |



|                              |             |                        |                   |                      |                    |
|------------------------------|-------------|------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/10/2004 al 14/01/2022 | [REDACTED]  | <b>Trascrizione</b>    |                   |                      |                    |
|                              |             | <b>Presso</b>          | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |             | Roma 2                 | 22/08/2002        | 37626                | 26844              |
|                              |             | <b>Registrazione</b>   |                   |                      |                    |
|                              |             | <b>Presso</b>          | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |             |                        |                   |                      |                    |
|                              |             | <b>Compravendita</b>   |                   |                      |                    |
|                              |             | <b>Rogante</b>         | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |             | Nt. Farinella Giuseppe | 05/10/2004        | 2173                 | 1627               |
|                              |             | <b>Trascrizione</b>    |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>       | <b>Reg. part.</b> |                      |                    |
| Roma 2                       | 20/10/2004  | 59151                  | 36279             |                      |                    |
| <b>Registrazione</b>         |             |                        |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>         | <b>Vol. N°</b>    |                      |                    |
|                              |             |                        |                   |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 13/01/2006  
Reg. gen. 1590 - Reg. part. 333  
Importo: € 150.000,00  
[REDACTED]  
Rogante: Nt. Saraceno Massimo



Data: 10/01/2006  
N° repertorio: 2550  
N° raccolta: 1730

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 del DPR 602/73 Modif. dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01  
Iscritto a Roma 2 il 03/06/2009  
Reg. gen. 33579 - Reg. part. 10242  
Importo: € 66.402,46  
A favore di Equitalia Gerit S.p.a.  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 33.201,23  
Rogante: Equitalia Gerit S.p.a.  
Data: 04/05/2009  
N° repertorio: 116723
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2009  
Reg. gen. 43806 - Reg. part. 13428  
Importo: € 60.000,00  
[REDACTED]  
Capitale: € 34.388,91  
Rogante: Tribunale Civile di Roma  
Data: 08/07/2008  
N° repertorio: 16284

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Roma 2 il 18/11/2009  
Reg. gen. 73296 - Reg. part. 38029  
[REDACTED]

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°3 formalità. 1) Oneri da corrispondere per cancellazione decreto ingiuntivo n°1: imposta ipotecaria, € 168,00 Imposta di Bollo, € 59,00 tassa ipotecaria € 40,00 - per un totale di € 267,00. Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 50,00 X 3 = € 150,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**



Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Guidonia - Montecelio (RM) l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta ricadere nel Piano di Zona 167 "Edilizia economica Popolare. Lettera "A" - Settore "V" - Lotto SC/2, per servizi commerciali e direzionali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia rilasciata in data 15/01/1985 n°9 e successive Varianti rilasciate in data 30/11/1985 n°512 e n°518 ed in data 17/07/1987 n°348 e dispone di Agibilità con decorrenza dal 30/03/1988.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto ai titoli urbanistici sopra menzionati e dal sopralluogo effettuato si evince che il locale è stato messo in comunicazione con altra unità immobiliare confinante, anch'essa oggetto della medesima esecuzione imm.re, mediante l'apertura di un un vano porta. Per raggiungere la conformità urbanistica v'è chiusa l'apertura realizzata in comunicazione con altro locale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 19.831,54

Calcoli e conteggi allegati.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 6, piano T  
Negozio di mq. 118 - posto al Piano Terra, inserito in una struttura prettamente ad uso commerciale, dotata di parcheggi esterni e recinzioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 556, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 165.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Negozio<br>Guidonia Montecelio<br>(RM) - Via dei<br>Mughetti snc, interno<br>6, piano T | 118,00 mq                | 1.400,00 €/mq   | € 165.200,00       | 100,00%          | € 165.200,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 165.200,00 |

Valore di stima: € 165.200,00



## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore   | Tipo |
|---|----------|------|
| Variazione mercato  | 10,00    | %    |
| Quota parte per chiusura vano porta, spese al 50% con altro locale Int. 7 | 600,00   | €    |
| Costi per affrancazione (mq. 118 x € 128/mq.) =                           | 15104,00 | €    |
| Voltura catastale x corretta intestazione                                 | 300,00   | €    |

**Valore finale di stima: € 132.676,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sull'immobile esecutato esiste il diritto di superficie che con convenzione stipulata con atto a rogito dott. Nt. Lucia Indelicato di Guidonia - Montecelio in data 20/12/1984 - Rep. 5341/827 - Registrato a Tivoli (RM) in data 03/01/1985 al n. 14 - Trascritto a Roma 2 in data 16/01/1985 al n. 1095 di formalità, il Comune di Guidonia -- Montecelio ha concesso, ai sensi dell'Art. 35 della Legge n.865 del 22/10/1971, alla società "3B - S.R.L." con sede in Roma, il diritto di superficie per 99 anni rinnovabili a norma di convenzione sull'area in corso di acquisizione, sita in Comune di Guidonia - Montecelio, Località Collefiorito, Piano di zona A - Settore V - lotto SC/2, distinto tutto in catasto terreni al Fg. n. 7 Part.IIe 556, 558, 559, 562, 563.

Il diritto di superficie è stato concesso per costruire sull'area edifici per servizi commerciali e direzionali in conformità al Piano di zona.

I costi di affrancazione vengono valutati nel seguente modo (come riferiscono dall'Ufficio Demanio del Comune di Guidonia - Montecelio)

- Valore attuale di mercato del terreno € 400/mq.
- media con reddito dominicale € 200/mq.
- abbattimento € 200 x 0,6 = € 72
- costo affrancazione € 200 - € 72 = € 128/mq. lordo

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 7, piano T  
Negozio di mq. 118 - posto al Piano Terra, inserito in una struttura prettamente ad uso commerciale, dotata di parcheggi esterni e recinzioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 556, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 165.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di



raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Negozio Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 7, piano T | 118,00 mq                | 1.400,00 €/mq   | € 165.200,00       | 100,00%          | € 165.200,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 165.200,00 |

Valore di stima: € 165.200,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore   | Tipo |
|---|----------|------|
| Variazione mercato  | 10,00    | %    |
| Quota parte per chiusura vano porta, spese al 50% con altro locale Int. 6 | 600,00   | €    |
| Costi per affrancazione (mq. 118 x € 128/mq.) =                           | 15104,00 | €    |
| Voltura catastale x corretta intestazione                                 | 300,00   | €    |

**Valore finale di stima: € 132.676,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sull'immobile esecutato esiste il diritto di superficie che con convenzione stipulata con atto a rogito dott. Nt. Lucia Indelicato di Guidonia - Montecelio in data 20/12/1984 - Rep. 5341/827 - Registrato a Tivoli (RM) in data 03/01/1985 al n. 14 - Trascritto a Roma 2 in data 16/01/1985 al n. 1095 di formalità, il Comune di Guidonia -- Montecelio ha concesso, ai sensi dell'Art. 35 della Legge n.865 del 22/10/1971, alla società "3B - S.R.L." con



sede in Roma, il diritto di superficie per 99 anni rinnovabili a norma di convenzione sull'area in corso di acquisizione, sita in Comune di Guidonia - Montecelio, Località Collefiorito, Piano di zona A - Settore V - lotto SC/2, distinto tutto in catasto terreni al Fg. n. 7 Part.lle 556, 558, 559, 562, 563.

Il diritto di superficie è stato concesso per costruire sull'area edifici per servizi commerciali e direzionali in conformità al Piano di zona.

I costi di affrancazione vengono valutati nel seguente modo (come riferiscono dall'Ufficio Demanio del Comune di Guidonia - Montecelio)

- Valore attuale di mercato del terreno € 400/mq.
- media con reddito dominicale € 200/mq.
- abbattimento € 200 x 0,6 = € 72
- costo affrancazione € 200 - € 72 = € 128/mq. lordo

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nulla da segnalare.

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

Galliciano nel Lazio, li 25/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Morgante Massimiliano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01 - Titolo di proprietà e atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02 - Visure e Planimetrie catastali Sub. 11 (Aggiornamento al 13/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03 - Ispezioni Ipocatastali (Aggiornamento al 19/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 - OMI - Banca dati quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 17/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05 - Oneri Condominiali (Aggiornamento al 19/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 - Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07 - Documentazione Fotografica Sub. 11 (Aggiornamento al 19/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08 - Documentazione Fotografica Sub. 12 (Aggiornamento al 19/01/2022)



✓ N° 1 Altri allegati - 09 - Visure e Planimetrie catastali Sub. 12 (Aggiornamento al 13/01/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 6, piano T  
Negozio di mq. 118 - posto al Piano Terra, inserito in una struttura prettamente ad uso commerciale, dotata di parcheggi esterni e recinzioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 556, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Guidonia - Montecelio (RM) l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta ricadere nel Piano di Zona 167 "Edilizia economica Popolare. Lettera "A" - Settore "V" - Lotto SC/2, per servizi commerciali e direzionali.

**Prezzo base d'asta: € 132.676,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 7, piano T  
Negozio di mq. 118 - posto al Piano Terra, inserito in una struttura prettamente ad uso commerciale, dotata di parcheggi esterni e recinzioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 556, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Guidonia - Montecelio (RM) l'area su cui insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta ricadere nel Piano di Zona 167 "Edilizia economica Popolare. Lettera "A" - Settore "V" - Lotto SC/2, per servizi commerciali e direzionali.

**Prezzo base d'asta: € 132.676,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3771/2009 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.676,00**

| <b>Bene N° 1 - Negozio</b>                        |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 6, piano T  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà superficiaria  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Negozio<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 556, Sub. 11, Zc. 2,<br>Categoria C1   | <b>Superficie</b> | 118,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | In data 19/01/2022 è stata effettuata una visita di sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. La stessa fa parte di un edificio a due piani fuoriterza, ad uso commerciale / direzionale ed è costituita da un locale ad uso Negozio di forma rettangolare compreso locale w.c. Al Negozio vi si accede tramite la galleria/corridoio, i locali commerciali sono stati realizzati in linea privilegiando la visibilità e presenta due accessi che prospettano appunto sul corridoio / galleria. Gli infissi, che sono le due vetrine di entrata sono in alluminio e vetro singolo, protette da serranda metallica avvolgibile elettrica ma non funzionante. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato, sul soffitto è stato installato un controsoffitto. All'interno del locale è presente un locale w.c., che risulta pavimentato e rifinito. E' presente l'impianto elettrico che risulta essere stato manomesso con l'asportazione del quadro elettrico e di tutte le prese e pulsanti per le luci. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Negozio di mq. 118 - posto al Piano Terra, inserito in una struttura prettamente ad uso commerciale, dotata di parcheggi esterni e recinzioni.   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero   |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.676,00**

| <b>Bene N° 2 - Negozio</b> |  |                   |           |
|----------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Guidonia Montecelio (RM) - Via dei Mughetti snc, interno 7, piano T  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà superficiaria  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Negozio<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 556, Sub. 12, Zc. 2,<br>Categoria C1   | <b>Superficie</b> | 118,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | In data 19/01/2022 è stata effettuata una visita di sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. La stessa fa parte di un edificio a due piani fuoriterza, ad uso commerciale / direzionale ed è costituita da un locale ad uso Negozio di forma rettangolare compreso locale w.c. Al Negozio vi si accede tramite la galleria/corridoio, i locali commerciali sono stati realizzati in linea privilegiando la visibilità e presenta due accessi che prospettano appunto sul corridoio / galleria. Gli infissi, che sono le due vetrine di entrata sono in alluminio e vetro singolo, protette da serranda metallica avvolgibile elettrica ma non funzionante. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato, sul soffitto è stato installato un controsoffitto. All'interno del locale è presente un locale w.c., che risulta pavimentato e rifinito. E' presente l'impianto elettrico che risulta essere stato manomesso con |                   |           |



|   |   |
|---|---|
|   | l'asportazione del quadro elettrico e di tutte le prese e pulsanti per le luci. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione. |
| <b>Descrizione:</b>                               | Negozio di mq. 118 - posto al Piano Terra, inserito in una struttura prettamente ad uso commerciale, dotata di parcheggi esterni e recinzioni.                              |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |





Importo: € 150.000,00

[REDACTED]

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Nt. Saraceno Massimo

Data: 10/01/2006

N° repertorio: 2550

N° raccolta: 1730

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 del DPR 602/73 Modif. dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01  
Iscritto a Roma 2 il 03/06/2009  
Reg. gen. 33579 - Reg. part. 10242  
Importo: € 66.402,46

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 33.201,23

Rogante: Equitalia Gerit S.p.a.

Data: 04/05/2009

N° repertorio: 116723

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 10/07/2009  
Reg. gen. 43806 - Reg. part. 13428  
Importo: € 60.000,00

[REDACTED]

Capitale: € 34.388,91

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 08/07/2008

N° repertorio: 16284

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Roma 2 il 18/11/2009  
Reg. gen. 73296 - Reg. part. 38029

[REDACTED]

