



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. R.G. 269/2021
G.E. Dott.ssa Francesca Coccoli

promosso da:

contro:

Rinvio: 20.10.2022 ore 9.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. FRANCESCA ILARDI
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI ROMA N.A25524
SETTORE: Civile e Ambientale - Industriale - Dell'informazione
PEC: f.ilardi@pec.ording.roma.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PREMESSA



Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli, in data 5 gennaio dell'anno 2022 veniva conferito al Dott. Ing. Francesca Ilardi iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A25524 l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, e in data 31 marzo dell'anno 2022 accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, alla scrivente il Giudice assegnava i seguenti:

QUESITI

ATTIVITA' PRELIMINARI

- 1) *Preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,*
 - *Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
 - *Acquisisca, ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
 - *Acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.*
 - *Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
 - *Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.*

In data 30/05/2022 si dava inizio alle operazioni peritali.



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti, per l'intera quota di proprietà della _____ (Amministratore Unico sig. _____), da:

- **Bene N° 1** – locale uso laboratorio-deposito con annessi uffici, ubicato a Formello (Rm) – località Le Macere – con accesso da via degli Olmetti n. 46 e da via di Santa Cornelia snc, piano 2, interno C1-1;
- **Bene N° 2** – area urbana di pertinenza esclusiva (posto auto scoperto) ubicata a Formello (Rm), con accesso da via degli Olmetti n. 46 e Via di Santa Cornelia snc, piano T.

Data la natura dei beni, si procede alla loro stima come **Lotto Unico**.

Verifica Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma

La sottoscritta C.T.U. ha verificato preliminarmente la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma che risulta completa:

Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

La piena proprietà della _____ del locale uso laboratorio-deposito-uffici sito nel Comune di Formello (Rm), Via degli Olmetti n. 46, piano 2, interno C1-1, catastalmente censito al Foglio 20, Particella 1834, Sub 81, cat. D/7, Via degli Olmetti n.46, piano 2; nonché la piena proprietà della _____ dell'annessa area urbana esclusiva (posto auto scoperto) posta al piano terra, della consistenza catastale di 24 mq, censito nel Comune di Formello (Rm) al Foglio 20, Particella 1834, Sub 103, cat. F/1, Via degli Olmetti n.46, piano terra.

Titolo di provenienza

Dall'accesso presso il Comune di ubicazione degli immobili, i beni pignorati risultano intestati alla _____, soggetto non giuridico, proprietaria per la quota intera.

L'atto di proprietà, da certificato notarile dell'atto di compravendita risulta effettuato in data 22.04.2013 n. 959/672 di Repertorio Dott. Balletta Francesco, tra la parte venditrice società _____ e la _____.

La _____ ha acquistato dalla _____ in forza di atto di acquisto a rogito notaio Annunziata Ernestina dell'11/10/2007 rep. 123040/21573.



I suddetti immobili sono stati costituiti in data 28/10/2005 dalla
e contestualmente censiti in Catasto fabbricati del
Comune di Formello.

Il mappale 1834 del foglio 20 (ente urbano) su cui risultano edificati i beni
staggiti provengono dal frazionamento del mappale 78, foglio 20
(soppresso in mappale 1147, poi mappale 1780 per frazionamento del
10/09/2003, soppresso nel mappale 1834).

Alla il terreno identificato al Catasto
terreni del Comune di Formello al Fg 20, Part. 1147, è pervenuto in forza di
atto di acquisto a rogito notaio Annunziata Ernestina del 16.01.2003, rep.
116386 trascritto il 29/01/2003 al n. 2249 dalla

Alla . è pervenuto in forza di atto di fusione con la
a rogito notaio Caimmi del 12/06/1997 rep. 34828 trascritto in
data 25.06.1997 al n. 13610 di formalità;

Alla quanto oggetto di pignoramento era pervenuto, per
maggior consistenza, per acquisto del terreno con rogito Notaio De Corato
del 12/10/1995 n. rep. 56321, trascritto in data 18/10/1995 al n. 22201 di
formalità.

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è
titolare.

Non risultano difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel
pignoramento e i dati del Catasto.

Gli immobili risultano ubicati in zona E2 - Le Macere, Via degli Olmetti n.
46, rispettivamente il Bene N°1 all'interno C1-1, P.2 e il Bene N°2, P.T.

Il Bene N°2 (ente Urbano), identificato catastalmente al foglio 20, Particella
1834, Subalterno 103, deriva dal frazionamento di un più ampio lotto (Fg.
20, Part, 1834, Sub 30) in seguito a trasferimento di diritti-ultimazione di
fabbricato urbano (n. 20005.1/2006).

A seguito di analisi cartacea e sopralluogo effettuato, si è rilevata difformità
tra planimetria catastale e stato dei luoghi relativamente al solo Bene N.1.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

- 2) *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili sul web con le mappe catastali.*

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.



Dalla ricerca condotta presso l'Agenzia del territorio competente, è risultato che i beni (v. visure catastali in allegato):

1. Immobile ad uso laboratorio-deposito con annessi uffici, sito al piano secondo, interno C1-1, censito nel Comune di Formello (Rm), Foglio 20, Particella 1834, sub 81, cat. D/7, Via degli Olmetti n. 46, piano secondo.
2. Ente urbano esclusivo (posto auto scoperto) posto al piano terra, censito nel Comune di Formello (Rm) al Foglio 20, Particella 1834, sub 103, cat. F/1, consistenza 24 mq, Via degli Olmetti n. 46, piano T.

sono intestati a:

ASTE GIUDIZIARIE.it
Dati catastali

Catasto dei Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	20	1834	81		D/7				Euro 1.166,00 (variazione del 27/09/2008)
	20	1834	103		F/1			24 m ²	variazione del 02/03/2006 frazionament o per ultimazione fabbricato urbano

N.B.: L'ente urbano (bene N.2) non produce reddito. Esso è pertinenza esclusiva, indivisibile, dell'immobile ad uso laboratorio-deposito con annessi uffici (bene n.1).

Descrizione immobili

Gli immobili staggiti appartengono ad un più vasto edificio industriale con accesso da Via degli Olmetti n. 46 e da Via Santa Cornelia snc; si sviluppa su di un piano interrato, un piano terra, un piano primo ed un secondo piano.

È possibile accedere con autoveicoli al piano primo mediante apposita rampa posta su via degli Olmetti. L'edificio si presenta esternamente tamponato con pannelli in graniglia. Le strutture sono costituite da fondazioni realizzate su pali in c.a. gettati in opera, pilastri e travi in c.a. precompresso e solai in c.a. precompresso con soletta collaborante in calcestruzzo gettato in opera.

Il bene N.1 è un immobile destinato ad uso laboratorio-deposito con annessi uffici, ubicato al piano primo del suddetto edificio industriale, distinto al numero interno C1-1.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Al momento dell'accesso in loco risulta così costituito:

locale di ingresso, locale accoglienza/sala riunioni, locale deposito, antibagno e due servizi igienici; dal locale di ingresso, si accede attraverso un corridoio alla zona uffici, che comprende n. 4 uffici oltre ufficio dirigenziale.

La pavimentazione dell'immobile è in parquet.

Le pareti verticali sono in parte intonacate e tinteggiate; quelle di separazione tra gli uffici e l'ingresso sono ricoperte da pannellature in legno e provvisti di vetrate con struttura in alluminio. Le coperture interne risultano controsoffittate.

L'immobile risulta sprovvisto di serramenti esterni.

Le porte sono in legno, finitura ciliegio, con struttura e maniglie in alluminio.

I serramenti interni sono in ferro, di colore grigio.

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di un doppio serramento: quello interno in vetro, quello esterno in ferro.

L'antibagno e di due servizi igienici presentano rivestimento e piastrelle in ceramica, colore grigio chiaro. È presente l'impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

Tutti gli impianti presenti sono correttamente in esercizio.

Le rifiniture dell'immobile possono definirsi di buon livello, così come lo stato manutentivo.

Bene n°2: ENTE URBANO ESCLUSIVO (posto auto scoperto) sito al piano terra, consistenza 24 mq.

L'immobile N°1 confina lato Est con interno C2/1; lato Sud con corridoio salvo altri; affaccio esterno su due lati N-NE.

L'immobile N°2 confina lato N-E con sub 104 (intestatario Unicredit Leasing S.p.A.), lato N-O con sub 102 (), lato N spazio di manovra comune salvo altri.

STATO DI POSSESSO

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

Alla data del 12.05.2022, da visura catastale, gli immobili sopra descritti sono intestati a _____ persona giuridica, proprietaria per 1/1 (v. visura catastale in allegato).

Al momento dell'accesso in loco, gli immobili pignorati risultano **OCCUPATI** con contratto di locazione (dal 01.11.2019 al 31.10.2025) con la sublocatrice _____ il la quale aveva stipulato contratto di locazione con la società _____ . dal 15.05.2018 per durata _____ ventennale.

FOMALITA', VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali nei limiti della proprietà dell'immobile.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, le uniche *formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene* sono le seguenti formalità (v. ispezioni presso l'Ufficio del Territorio in allegato):

Iscrizioni

- Iscrizione di **ipoteca volontaria** in data 12/10/2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo
A favore di Banca Popolare di Roma S.p.A.
Contro
Registro Particolare n. 23384
Registro Generale n. 77011
Pubblico Ufficiale Annunziata Ernestina Rep. 123041/21574 del 11/10/2007
 - **ANNOTAZIONE** n. 7345 del 16/11/2020 Reg. Gen. n. 49019
QUIETANZA PER SURROGAZIONE del 07/10/2020 (variazione della parte creditrice in)
Pubblico Ufficiale Masucci Silvia Teodora Rep. 15702/6227

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento** del 15/07/2021
Registro Particolare n. 28798
Registro Generale n. 39943
Pubblico Ufficiale Tribunale di Tivoli Repertorio 2055/2021 del 14/06/2021
- **Atto tra vivi - Compravendita** del 07/05/2013
Registro Particolare n. 13506
Registro Generale n. 18858
Pubblico Ufficiale Balletta Francesco Repertorio 959/672 del 22/04/2013

- **Atto tra vivi - Compravendita** del 12/10/2007
Registro Particolare n. 38533
Registro Generale n. 77010
Pubblico Ufficiale Annunziata Ernestina Repertorio 123040/21573 del 11/10/2007
- **Regolamento di condominio** del 02/12/2005
Registro Particolare n. 46033
Registro Generale n. 79886
Pubblico Ufficiale Annunziata Ernestina Repertorio 120256 del 02/11/2005



N.B.: Nella certificazione notarile risulta una trascrizione del 15/12/2011 di pignoramento immobili, che invece, da ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio provinciale di Roma risulta nota per estinzione della procedura esecutiva RGEI n. 579/11 dal Tribunale di Tivoli in data 07/07/2015 (a favore di _____).

REGOLARITA' EDILIZIA

- 6) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

Normativa Urbanistica-Agibilità

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Formello (Rm), località Le Macere, via degli Olmetti n. 46, ricadono nel PRG in zona E2 di Espansione (Castel De Ceveri - Le due torri - La Selvotta - Prato la Corte).

Nel PTPR – Tav. A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO ricadono nel sistema del paesaggio naturale, paesaggio agrario di continuità.

Nel PTPR – Tav. B: nessun vincolo.

Gli immobili non risultano soggetti a vincoli di natura archeologica o paesistica ai sensi del D.Lgs n. 24/2004.

Gli immobili risultano edificati con Permesso di Costruire n° 21 del 12.06.2003 e successive Die per rinnovo permesso di costruire (Prot. n. 5078 del 13.04.2005, prot. 633 del 16.01.2006, prot. 4682 edel 20.03.2007 e prot. 5410 del 30.03.2007 a _____) su area distinta al Catasto

al foglio n. 20, mappale n. 1.147 in cui ricadono gli immobili staggiti.

Risulta dichiarazione di allaccio alla rete fognante Consortile e alla rete idrica Comunale.

Esiste certificato di Agibilità degli immobili prot. 18151 del 10.11.2010.

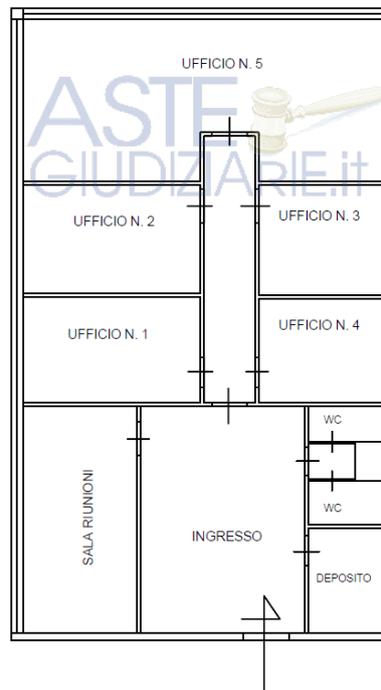
Esiste certificato di collaudo statico depositato in data 23.12.2005.





NOTE: Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste attestato di prestazione energetica (APE).
- Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e sanitario.



**PIANTA BENE N. 1
(SITUAZIONE DI FATTO)**



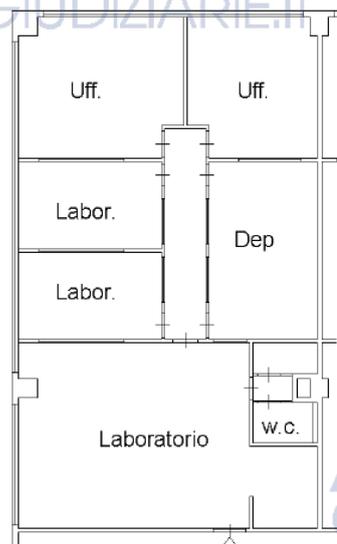
OPERE DIFFORMI

- 7) *In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini dell'esistenza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.*

La pianta catastale del laboratorio-deposito-uffici (Bene N.1) presenta difformità rispetto alla situazione di fatto riscontrata al momento dell'accesso in loco limitatamente alla realizzazione di locale adibito ad uso ufficio/riunione all'interno del locale di ingresso (destinazione d'uso autorizzata a laboratorio), tramezzatura del locale autorizzato a deposito per ricavarne due locali uffici, demolizione del tramezzo tra i due uffici a vantaggio di un locale di più ampia metratura, tamponatura del disimpegno locale di ingresso per destinarlo a magazzino.

Sentiti gli Organi competenti presso il Comune di Formello, per tali difformità, non essendone consentita la regolarizzazione urbanistica, si dovrà ripristinare la destinazione d'uso autorizzata.

Gli oneri di ripristino necessari per la demolizione delle tramezzature e ripristino murario nonché quelli relativi allo sgombero, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta, sono stati valutati secondo computo metrico in allegato in € 9.940,00.



PIANTA CATASTALE BENE N. 1
(DA RIPRISTINARE)



CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

- 8) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Non esistono concessioni gravanti da censo, livello o usi civici.



ONERI CONDOMINIALI

- 9) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Le quote condominiali insolute riferite al biennio precedente risultano di importo complessivo pari a € 1.420,00.

La quota millesimale dei compendi pignorati risulta pari a 16,697 ‰.



STIMA IMMOBILI

- 10) *DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.*

Consistenza (DPR/138)

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- Le aree pertinenziali esterne di appartamenti sono conteggiate al 15% fino a 25 mq; oltre i 25 mq sono conteggiate al 5%
- Posto Auto scoperto (Bene N°2) al 20%
- Balconi al 25 %

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.



Piano	Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie utile lorda (SUL)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Bene N° 1 - Laboratorio					
P.2	Locale Ingresso (LABORATORIO)	26	30,2	1,00	30,2
	Locale Accoglienza-sala riunione (LABORATORIO)	18	21,7	1,00	21,7
	Locale uso ufficio 1 (LABORATORIO)	12,6	14,7	1,00	14,7
	Locale uso ufficio 2 (LABORATORIO)	12,6	14,7	1,00	14,7
	Locale uso ufficio 3 (DEPOSITO)	9,9	11,8	1,00	11,8
	Locale uso ufficio 4 (DEPOSITO)	9,2	11	1,00	11
	UFFICIO 5	40	47	1,00	47
	Antibagno+2 servizi igienici	5,5	6	1,00	6
	Deposito (LABORATORIO)	4,3	5,5	1,00	5,5
Totale superficie commerciale abitazione (SEL) in mq					163
Bene N° 2 – ENTE URBANO (Posto auto scoperto) P.T.		24	24	0	0
Totale superficie commerciale LOTTO UNICO (SEL) in mq					163

L'immobile, per la sua natura e destinazione d'uso, non può essere divisibile.

Valutazione immobili

Sulla base dei dati forniti dalla Banca dati delle compravendite immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la zona E2 – Le Macere;

dalla ricerca sul mercato (Borsino immobiliare) che fornisce per gli uffici nella zona considerata valori compresi tra € 1.458,00/mq ed € 2.329/mq e per i laboratori valori compresi tra € 544/mq e € 977/mq;

tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



accesso,
livello di piano,
servizi,
domanda e offerta,
situazione del mercato.



Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato e 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.

Poiché l'ente urbano (Bene N.2) non produce reddito essendo una pertinenza esclusiva al Bene N.2, il suo valore è stato inglobato nella valutazione del Bene n.1 (Laboratorio). Si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Si è assunto come valore di mercato il seguente: **1.800,00 € /mq.**

Il valore commerciale finale dei Beni oggetto di stima secondo il loro attuale valore d'uso è quindi:

$$€ 1.800,00/mq * 163 mq$$

Il valore di mercato dell'intero lotto risulta quindi pari a:

€ 293.400,00

Come metodo comparativo a quanto stimato sul prezzo attuale di mercato, si è scelto di utilizzare il Metodo della Capitalizzazione diretta. Noto l'indice attuale di capitalizzazione pari al 6,5% per immobili non residenziali per un valore di locazione mensile pari a € 1.300,00/mese,

il valore dell'intero lotto risulta pari a:



$$€ 1.300,00 \times 12 / 6,5\% =$$

€ 240.000,00



Il valore commerciale è stato quindi valutato come media tra i due diversi metodi di stima sopra utilizzati, pari a:

€ 266.700,00

(euro duecentosessantaseimilasettecento/00)



Il prezzo abbattuto del **10%** del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi risulta pari al valore approssimato di:



€ 240.000,00

(euro duecentoquarantamila/00)

Infine, come da quesito presente nel decreto di conferimento del G.E., è stata decurtata la spesa relativa alle opere di ripristino e alle quote condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

Il valore finale del bene è quindi:

€ 229.000,00

(euro duecentoventinovemila/00)



Nella tabella conclusiva i valori di stima dei beni in oggetto:

	Valore per mq commerciale	Valore della QUOTA 1/1 dell'immobile	Valore abbattuto del 10% (-decurtazione)
LOTTO UNICO	1.800,00	266.700,00	229.000,00

Inoltre gli immobili rientrano tra quelli per cui è prevista la Certificazione Energetica secondo il D.lgs. n. 192/2005 come modificato dalla L. n. 90/2013; per la vendita, non essendo stata reperita certificazione, dovrà essere necessariamente redatta da un Tecnico abilitato, prevedendo un costo di € 400,00 (euro quattrocento/00) oltre iva e relativi oneri previdenziali.



QUADRO SINOTTICO

- 1) *DISPONE infine, che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo e di ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).*

<p style="text-align: center;">COMUNE DI FORMELLO (RM) – LABORATORIO + ENTE URBANO</p> <p style="text-align: center;">Località Le Macere – Via degli Olmetti n. 46</p>	
QUADRO SINOTTICO	
Descrizione bene:	<p>LOTTO UNICO composto da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Laboratorio-Deposito con annessi uffici (P.2) appartenente ad un più vasto edificio industriale in Via degli Olmetti n. 46. Lo stato dei luoghi è così descritto: loCALE di ingresso, locale accoglienza-riunioni, antibagno e n. 2 servizi igienici, locale deposito, n. 4 locali uffici, ufficio dirigenziale; 2. ENTE URBANO (Posto Auto scoperto), piano Terra, superficie 24 mq. <p>SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO: mq 163</p>
Diritto pignorato:	<ul style="list-style-type: none"> • Immobile e posto auto coperto in autorimessa collettiva per la quota 1/1 dell'intero Lotto
Prezzo:	<p>➤ € 266.700,00 (euro duecentosessantaseimilasettecento/00)</p>
Prezzo abbattuto del 10% - decurtazioni ripristino	<p>➤ € 229.000,00 (euro duecentoventinovemila/00)</p>
Indicazioni importanti:	<p>IMMOBILI OCCUPATI</p> <p>Spese condominiali insolute: € 1.420,00</p> <p>Opere di ripristino (a carico dell'acquirente): € 9.940,00</p>
	



IMMAGINI BENI









Dott. Ing. Francesca Ilardi

Tanto riferisce la sottoscritta, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni ricevute ed accertate, ad evasione dell'incarico ricevuto per cui viene rimessa la presente perizia che si compone di n. 21 pagine oltre allegato.

Palestrina, lì 30/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto stimatore

(Dott. Ing. Francesca ILARDI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

