



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 128/2023**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX**

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **ARCH. ALDO JUNIOR FERRARI**

CUSTODE: **AVV. ROBERTA PAPALINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(Redatta sul modello pubblicato sul sito del Tribunale di Civitavecchia)

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'**elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio** (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, 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.),



B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) 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 rilevanza difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - 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;

B) 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;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) 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 ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano 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 ancora pendente il relativo giudizio;

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



E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) 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 Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

Utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari;

depositi entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizzi il modello pubblicato sul sito del tribunale;

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni



immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

- 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Premesso che all'udienza del 22.09.2023, io sottoscritto arch. Aldo junior Ferrari iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 15917, con studio professionale in Civitavecchia, via Apollodoro 57/A, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;

- che il giorno 03.10.2023 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;
- che in data 22.09.2023 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, fissava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 09.01.2024, l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno **venti** giorni prima di tale data.

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Civitavecchia, del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione nei giorni 05/10/2023 primo accesso, 10/10/2023 secondo accesso e 13/10/2023 terzo accesso sempre alla presenza del custode avv. Roberta Papalini che ha redatto i relativi verbali di accesso che risultano depositati in atti.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	03/10/2023	Accettazione nomina	In atti
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia	18/12/2023	Invio alle parti il 30/11/2023	In atti
SISTER (Telematico)	Catasto	03/10/2023	Accesso agli atti	
	Conservatoria	09/10/2023 12/10/2023	Accesso agli atti e richiesta atto di proprietà	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	-----	(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	-----	(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Vedi Quesito 4.C – Titoli edilizi		all. 6
UNIV. AGRARIA	Urbanistica	Certificato usi civici e CDU		all. 7



AGENZIA ENTRATE	Catasto	Immobile 1: Estratto di mappa, visura catastale, planimetria	all. 3	
		Immobile 2: Estratto di mappa, elaborato planimetrico parziale, visura catastale	all. 4	
	Publicità Immobiliare	Atto di compravendita	all. 1	
	Locazioni	-----		
ANAGRAFE	Comune di Tarquinia (VT)	Certificato contestuale di Residenza, Stato di famiglia	all. 2	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
Civitavecchia	Sopralluogo	05/10/2023 ore 9.30	Negativo	In atti
		10/10/2023 Ore 9.30	Negativo	In atti
		13/10/2023 ore 9.30	Positivo	In atti
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	09/01/2024		In atti
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Scrittura privata		Vedere Quesito 6.C) e il relativo allegato	all. 8
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	21/07/2023		d1: No d2: SI - Attuali No - Storici
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1** - **Tipo:** Appartamento - **vedi quesito 2.A)**
 - **Immobile 2** - **Tipo:** Area Urbana (giardino) - **vedi quesito 2.A)**



IPOTECHE: Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di XXXXX con sede in Torino iscritta il 06/10/2006 ai NN. 11312/2640, Rep. 663926 del 05/10/2006. Soggetto Contro: XXXXX
PIGNORAMENTI: Trascritto il 18/07/2023 ai NN. 7696/5833, Rep. 1412/2023 del 05/06/2023 a favore di XXXXX con sede in Milano (MI) Soggetto contro: XXXXX
SEQUESTRI: -----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): -----

• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Immobilе 1 – Abitazione (Piano 2-int 6-Fabbr. 14) - F. 5, Part. 46, Sub 502 Proprietario: XXXXX	NO
Immobilе 2 – Area Urbana (Giardino Piano T) - F. 5, Part. 378, Sub 501 Proprietario: XXXXX	NO
PROVENIENZA 1.F): Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti alla sig.ra XXXXX a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio D'Agostino Antonino di Roma, in data 22/05/2006, rep. n. 660362/27525 (all.1) trascritto il 10/06/2006 ai NN. 6596/3710. Soggetto contro: XXXXX 1/2, XXXXX 1/2	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C): - <u>Trascrizione</u> del 17/11/1986 ai NN. 7551/5236 Atto di compravendita a rogito notaio Sconocchia Mario di Civitavecchia (RM) in data 12/11/1986 rep. 19848 dell'immobile e dell'area annessa non edificabile (già F.5, Part. 46, Sub 6). <i>Soggetto a favore: XXXXX 1/2, XXXXX 1/2</i> <i>Soggetto contro: XXXXX</i>	

Quesito 1.E)

- e1 – **Certificato di Stato Civile:** Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia **(all.2)**.

-e2 – **Certificato di matrimonio:** -----

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobilе 1	Tipo: Appartamento	
COMUNE	Civitavecchia - RM	
VIA / CIVICO	Via Johannes Sebastian Bach, 6	
PIANO/INTERNO	Piano secondo/ int. 6 – Fabbricato 14	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano Secondo H=variabile (catastale 2,90)	
	Camera 1	Mq 15,40



	Camera 2(catastalmente studio)	Mq	5,34					
	Soggiorno	Mq	15,48					
	Cucina	Mq	7,05					
	Disimpegno	Mq	4,45					
	WC	Mq	5,00					
TOTALE SUPERFICIE			Mq 52,72					
ACCESSORI DELL'IMMOBILE			SUPERF. CALPESTABILE					

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1 – foto 1-8						
CONFINI								
Confinante con altre proprietà su più lati, corpo scala e distacco su via Via Johannes Sebastian Bach								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
5	46	502	4	A4	2	4,5vani	Totale: mq 63 Escl. aree scoperte: mq 63	Euro 185,92
Indirizzo: Via Johannes Sebastian Bach n.6 - Piano 2								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso fa parte del complesso residenziale denominato "Città Giardino Aurelia o Borgata Aurelia" e si sviluppa al piano secondo del fabbricato n. 14. Lo stesso è dotato di impianto idrico-sanitario e fognario, impianto elettrico; è presente l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria con caldaia a metano. La cucina è provvista di impianto a metano.</p> <p>Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "normale"; il pavimento risulta essere realizzato con piastrelle di gres porcellanato così come il rivestimento del locale WC e dell'angolo cottura della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio con vetro camera muniti di persiane e zanzariere.</p> <p>La sig.ra XXXXX debitrice esecutata, nel verbale di sopralluogo del 05/10/2023, dichiara che "... le persiane ... rischiano di cadere".</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>All'abitazione si accede da via Via Johannes Sebastian Bach percorrendo un ballatoio condominiale che conduce al corpo scala che porta all'appartamento sito al secondo piano.</p> <p>L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia tipica di un insediamento industriale degli anni '20 ed è caratterizzato esternamente da una muratura in mattoni di tufo (Tav. 1-foto 9).</p> <p>Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica del Comune di Civitavecchia.</p>								

Immobile 2	Tipo: Area Urbana (giardino)		
COMUNE	Civitavecchia - RM		
VIA / CIVICO	Via Johannes Sebastian Bach, 6		
PIANO/INTERNO	Piano Terra		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano T		



	Giardino intercluso facente parte di una più ampia corte di proprietà dell'appartamento sito al piano terra con int. 1	Non è stato possibile eseguire le misurazioni ma da quanto riportato negli atti di compravendita visionati presso la Conservatoria l'area di proprietà misura Mq 26,00 (catastale 27mq)						
TOTALE SUPERFICIE		Mq 26,00						
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE						

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tav. 2 – foto 10-11							
CONFINI								
Confinante con part. 377 e 714								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
5	378	501	-	F/1		27mq		
Indirizzo: Via Johannes Sebastian Bach n.6 - Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								

CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il giardino di pertinenza dell'alloggio (ora Area Urbana a seguito di frazionamento) è collocato al piano terra e risulta intercluso dalla particella 377 di pertinenza dell'appartamento al piano terra con int. 1. Non è stato possibile accedervi in quanto l'accesso avviene da proprietà privata (part. 377); l'area in questione è individuabile catastalmente dall'estratto di mappa e dall'elaborato planimetrico parziale (all. 4); fisicamente risulta parzialmente recintata con muretto e sovrastante balaustra in ferro solo sui due lati esterni di confine, mentre internamente (riscontro fotografico fatto dall'esterno della proprietà) risulta privo di recinzione di confine con la particella 377. Attualmente l'area di sedime è utilizzata a giardino dalla proprietaria del piano terra int. 1 (Tav. 2 – foto 10).								

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte****Immobile 1-2** - Immobile abitativo la cui vendita è esente dal pagamento dell'IVA (edificio costruito negli anni '20).**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:****Immobile 1** - I dati riportati nel pignoramento dalla XXXXX corrispondono allo stato dei luoghi.**Immobile 2** - I dati riportati nel pignoramento dalla XXXXX corrispondono allo stato dei luoghi (vedi quesito 2.A).



Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1: -----

-a2: -----

-a3: -----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobilabile 1: L'immobile è accatastato ma la planimetria non corrisponde allo stato di fatto per abusi edilizi. Successivamente alla vendita si dovrà eseguire un nuovo accatastamento per regolarizzare le difformità sanabili.

Immobilabile 2: L'immobile è accatastato.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobilabile 1: Per quanto concerne l'estratto di mappa, la visura catastale di cui alla particella del compendio, la planimetria dell'appartamento, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente **(all.3)**.

Immobilabile 2: Per quanto concerne l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico parziale, la visura catastale di cui alla particella del compendio, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente **(all.4)**.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Immobilabile 1-2: L'immobile ricade in zona di ampliamento e ristrutturazione edilizia semi-estensiva tipo D disciplinata dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG adottata con delibera di C.C. n. 18 del 26/03/1974 e approvata con D.G.R. n. 48 del 17/01/1978 del Comune di Civitavecchia.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Immobilabile 2: è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica **(all. 5)**

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

La costruzione del fabbricato risale agli anni '20 e non sono reperibili titoli edilizi risalenti a quella data. Si segnala che sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria per i quali è stata presentata una C.I.L.A. con prot. 80632 del 06/10/2022 per la quale è stato dato il fine lavori **(all. 6)**

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Per l'immobile 1 non esiste la dichiarazione di Agibilità.

Quesito 4.E) - Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobilabile pignorato)

Immobilabile 1

Difformità edilizie: dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio (C.I.L.A. del 06/10/2022 prot. 80632- **all.6**) si rilevano le seguenti difformità edilizie:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni consistente in:
 - la superficie dell'unità ambientale WC risulta ampliata a discapito della cucina;



- nel disimpegno di accesso all'antibagno non è presente la porta;

2. La finestra del locale WC risulta per metà murata.

Sanabilità:

Per quanto riguarda le opere in difformità al **punto 1**, si ritiene che possano essere sanate presentando una CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa.

Per quanto riguarda le opere in difformità al **punto 2**, si ritiene che la chiusura parziale della finestra debba essere sottoposta ad accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 c. 4 del D.lgs n. 42 del 2004 in quanto l'area sul quale è stato edificato l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico con l'obbligo del parere dell'autorità ad esso preposto. Inoltre l'area (Località "Città Giardino Aurelia") dove sorge il fabbricato risulta dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi e per gli effetti degli articoli 140 e 151 del decreto legislativo 29 Ottobre 1999, n. 490 (deliberazione della Giunta Regionale 13 Febbraio 2001 n. 218).

Costi:

Per la regolarizzazione descritta al punto 2 sono stati previsti i seguenti costi:

- Cila in sanatoria compreso accatastamento e oneri: € 2.000,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Per le opere abusive di cui al punto 1, la sanzione (danno ambientale) per accertamento di compatibilità paesaggistica su area vincolata, gli oneri, i diritti di istruttoria e segreteria e le spese tecniche, si è valutato un costo di: € 4.000,00

Totale: € 7.000,00

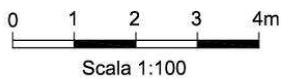
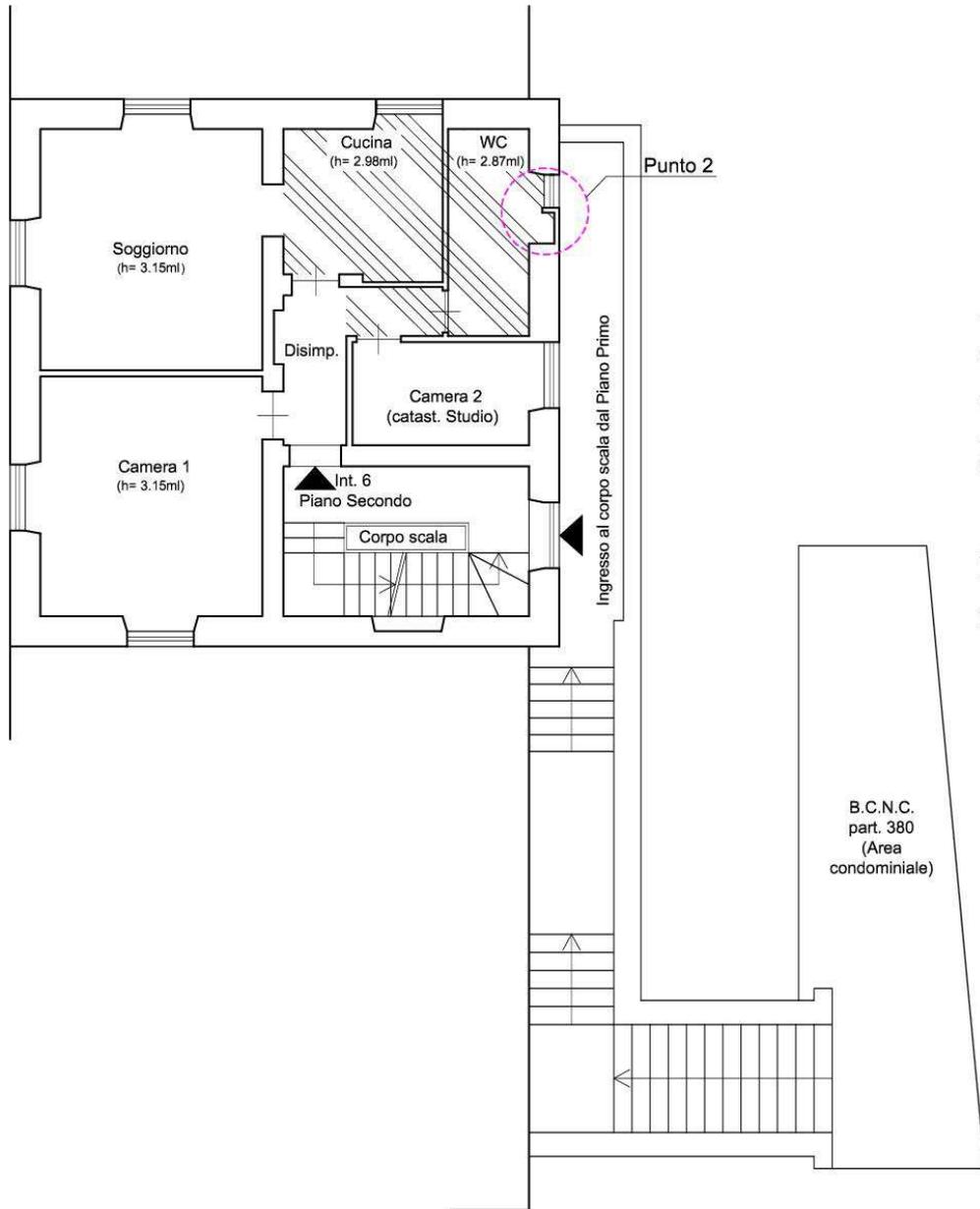
Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

DIFFORMITA' EDILIZIE



Punto n. 1- diversa distribuzione degli spazi interni

PIANTA PIANO SECONDO
 ABITAZIONE - int 6
 H= variabile (catastale 2.90ml)
 Scala 1:100



**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI****Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: -----</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: -----</i>
<i>Spese condominiali: -----</i>
<i>Altro:</i> Per gli immobili non risulta costituito il condominio

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Immobile 1-2: Non presenti (all. 7)
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile 1: Appartamento		X Dalla debitrice eseguita e dalla figlia minorenni
Immobile 2: Area Urbana (Giardino)		X Il giardino è nella disponibilità della proprietaria del Piano Terra int.1 (F. 5 - Part. 46/377 - Sub 1)

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1: Appartamento	- XXXXX 1/1	Atto di proprietà del 22/05/2006 Rep. 660362/27525 <u>L'immobile è stato venduto con F. 5, part. 46, sub 6</u> In data 24/10/2022 con prot. RM 0461177 viene eseguito un frazionamento e l'appartamento prende l'identificativo di F.5, part. 46, sub 502.	Formalità n.5833 del 18/07/2023. <u>Il pignoramento è trascritto con F. 5, part. 46, sub 502</u>
Immobile 2: Area Urbana (Giardino)	- XXXXX 1/1	Nell'atto di proprietà del 22/05/2006 Rep. 660362/27525 all'art.1 non è espressamente indicata la vendita del giardino come pertinenza dell'appartamento ma si può desumere dall'art. 2 dove si fa riferimento al rogito di provenienza del 12/11/1986 rep. n. 19848/6816 registrato ai NN 7551/5236 il 17/11/1986 in cui viene indicata la vendita	Stessa formalità. <u>Il pignoramento è trascritto con F. 5, part. 378, sub 501</u>



		<p>“...dell’appartamento...al piano secondo ... int. 6 ... con area annessa non edificabile, destinata a distacco/giardino della superficie di mq 26 ...” il tutto riportato al F. 5, part. 46, sub 6.</p> <p>L’atto di compravendita della sig. Anastasi debitrice eseguita riporta gli stessi identificativi catastali (F.5, part. 46, sub 6).</p> <p>In data 24/10/2022 con prot. RM 0461177 viene eseguito un frazionamento e la pertinenza diventa Area Urbana con l’identificativo di F.5, part. 378, sub 501.</p>	
--	--	--	--

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile*Descrizione:*

Il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato (vedi quesito 6.B). Tuttavia si rappresenta che l’immobile 2 – Area Urbana (giardino) attualmente, come già indicato nel quesito 6.A), è nella disponibilità della proprietaria del Piano Terra int.1 (F. 5 - Part. 46/377 - Sub 1) a causa di una scrittura privata del 03/04/1988 con la quale i coniugi XXXXX e XXXXX, all’epoca proprietari di detto giardino pertinenziale all’abitazione posta al piano secondo int. 6 individuato al F. 5, part. 46, sub 6, vendevano e trasferivano ai coniugi Ivano Di Giò Pietro e Liliana Marconi, proprietari dell’appartamento posto al piano terra int. 1 individuato al F. 5, part. 46, sub 1, il suddetto giardino (“... un appezzamento di terreno, giardino della superficie di mq ventisei, facente parte del fabbricato quattordici, al piano secondo, interno sei ...”) senza però fare “... il passaggio di proprietà dal notaio, per poter risparmiare le spese notarili” (**all. 8**). Nella scrittura privata non viene riportato l’identificativo catastale dell’immobile. Demandando al Signor Giudice ogni valutazione riguardo la validità della scrittura privata si considererà la stessa come non opponibile all’esecuzione immobiliare.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	Per l’Immobile 2 (Giardino) esiste una Scrittura Privata del 03/04/1988 che non risulta rogitata (vedi descrizione)	18/07/2023		X
Contratti di locazione	NO			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito.

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Immobile 1: Non Applicabile. Vedi quesito 6.C)

Immobile 2: In riferimento al quesito 6.C) si ritiene non applicabile.

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		18/05/2023 (cartolina di avviso di ricevimento ex art. 140 CPC)		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile 1: Appartamento	XXXXXX	F.5, Part.46, sub 502 (già F.5, Part. 46, sub 6)	1/1	Atto di compravendita trascritto il 10/06/2006 al Reg. Gen. 6596 e al Reg Part. 3710 di formalità
Immobile 2: Area Urbana (giardino)	XXXXXX	F.5, Part. 378, sub 501 (già F.5, Part. 46, sub 6)	1/1	Atto di compravendita trascritto il 10/06/2006 al Reg. Gen. 6596 e al Reg Part. 3710 di formalità
Nota: Per l'Immobile 2 vedi il quesito 6.B)				

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Immobile 1: non applicabile Immobile 2: non applicabile
Lotto 1: -----
Lotto 2: -----
Lotto 3: -----

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Immobile 1: L'appartamento non è divisibile per natura. Immobile 2: L'area urbana (giardino) scaturisce da un frazionamento ed è costituita da una propria particella e un proprio subalterno (F. 5, Part. 378, sub 501) individuata al catasto fabbricati con un elaborato planimetrico parziale (all. 4) ed a seguito del frazionamento è diventata pertinenza scoperta correlata alla parte edificata del lotto, cioè dell'appartamento posto al piano secondo int. 6 di proprietà della debitrice esecutata.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: L'appartamento e l'area urbana (giardino) sono pignorati per intero al 100% della loro superficie e pur trattandosi di due unità catastalmente distinte, si ritiene economicamente conveniente mantenerle unite in un unico lotto d'asta ritenendo il giardino scoperto al piano terra, fattore di gradimento apprezzato dal mercato. Si rappresenta che detta area (immobile 2) non costituisce un lotto edificabile, infatti nelle NTA del PRG del Comune di Civitavecchia riportate nel CDU viene indicato in 600mq la superficie di lotto minimo; quindi ai fini di una sua valutazione si ritiene di considerarla una pertinenza scoperta dell'unità immobiliare posta la piano secondo (Immobile 1) come d'altronde era stata considerata nell'atto di provenienza prima del frazionamento e cioè "... <i>area amnessa non edificabile, destinata a distacco/giardino della superficie di mq 26...</i> "
Più lotti: -----

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati****IMMOBILE 1**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile: Abitazione	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
----------------------	-----------------	--------------------------------	-------------------



Piano Secondo (abitazione)	Mq 67,77	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 67,77
Accessori			
		Superficie commerciale	Mq 67,77

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.500,00 ed € 1.900,00 al mq lordo.

Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al primo semestre dell'anno 2023 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE SCAGLIA-BORGATA AURELIA, individua abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 950,00 ed € 1.400,00 al mq lordo. Considerato che l'immobile in questione è classato in categoria A/4 si è applicato il coefficiente correttivo per la conversione dalla tipologia edilizia OMI superiore ad una inferiore (da A3 abitazioni di tipo economico ad A4) che nel caso specifico è di ÷ 1,05, quindi

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.500,00 ÷ Max. 1.900,00	€/mq 1.700,00	€/mq 1.425,59
	OMI	Min. 950,00 ÷ Max. 1400,00	€/mq 1.151,19 (valore normale degli immobili residenziali-vedi descrizione metodo)	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296).

Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario=Val OMI_{min}+ (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

= 950 + (1.400 - 950) x K

K= (K₁ + 3 x K₂) / 4 (media ponderata)

K₁= (Taglio superficie): 0,8 - oltre 45mq fino a 70mq

K₂= (Livello di piano): 0,5 - Piano secondo

Quindi, K= (0,8 + 3 x 0,5) / 4 = 0,575

Pertanto, si ha

950 + (1.400 - 950) x 0,575 = 1.208,75 €

Correzione tipologica edilizia OMI (da abitazione di tipo economico ad A4)

Valore normale unitario = 1.208,75 € ÷ 1,05 = 1.151,19 €



-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	67,77	1.425,59	€ 96.612,23
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 96.612,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Appartamento			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 7.000,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Appartamento	89.612,00	Ottantanovemilaseicentododici/00	

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 2: Area Urbana (Giardino)	Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiungata
Piano Terra	Mq 27,00	100% Consistenza catastale	Mq 27,00
Accessori	-----		
		Superficie commerciale	Mq 27,00

Nota bene: L'area urbana (giardino) si ritiene economicamente conveniente mantenerla unita in un unico lotto d'asta insieme all'appartamento.

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Si considerano gli stessi valori utilizzati per l'Immobile 1 applicando una percentuale di deprezzamento del 10% per le motivazioni espresse nel quesito 7.C)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Area Urbana (giardino)	Val. locali	Media	€/mq	€/mq 1.425,59 (Vedi prezzo unitario Immobile 1)
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Applicando la percentuale del 10% sul valore unitario trovato per l'Immobile 1, si ha:

€/mq 1.425,59 x 0,10 = € /mq 142,55 Valore unitario di mercato dell'Area Urbana (giardino)



-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Area Urbana (giardino)	27,00	142,55	€ 3.848,85
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 3.848,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 2: -----			
Costo Regularizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:-----			

Quindi, in relazione a quanto sopra riportato, risulta che il compendio immobiliare, individua un valore complessivo (Immobile 1 + Immobile 2) pari a:

$$€ 89.612,00 + € 3.848,00 = € 93.460,00$$

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: Non Applicabile	
Valore della nuda proprietà	-----

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, li 30 Novembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Aldo Junior Ferrari



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Tav.1	Rilievo grafico dell'appartamento e documentazione fotografica
all. 1	Copia dell'Atto di compravendita
all. 2	Certificato contestuale di Residenza, Stato di famiglia
all. 3	Immobile 1: estratto di mappa, visura catastale, planimetria dell'appartamento
all. 4	Immobile 2: estratto di mappa, elaborato planimetrico parziale, visura catastale
all. 5	Immobile 2: Certificato di Destinazione Urbanistica
all. 6	Immobile 1: C.I.L.A. prot. 80632 del 06/10/2022
all. 7	Certificato usi civici
all. 8	Scrittura privata