

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 62/2021
PROMOSSA DA: BANCA CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC COOP A R.L.
CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA DOMINICI ALESSANDRA
C.T.U.: Geom. Francolino Gianluca
CUSTODE: Dott. Rag. Massimo FORLIVIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 2 - PREMESSA
CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 4 - ALLEGATI

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 1) 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;
- 2) 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:

(a1) - In primo luogo,

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 trascrizioni (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:

(a2) - 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.

(b) - In secondo luogo, 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).

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.

(c) - In terzo luogo, 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.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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.

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)*
- 4) predisponga, 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...)*
- 5) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 6) **(6.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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e **(6.b)** 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;*
- 7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 8) 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 salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*
- 9) **(9.a)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e **(9.b)** acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo*

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

- 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;
- 10) **(10.a)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e **(10.b)** l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **(10.c)** 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;
- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **(12.a)** accerti se l'immobile è libero o occupato; **(12.b)** **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **(12.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. **(12.d)** 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; **(12.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.**
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **(14.a)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **(14.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; **(14.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;
- 15) **(15.a)** appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata 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. **(15.b)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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;

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

17) 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;

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Premesso:

- che il sottoscritto geom. Gianluca francolino, nato a Roma il 7/11/1976, residente a bracciano in viale delle Palme n° 8, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Roma con il n. 9330, veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal giudice dott.ssa Alessandra Dominici nell'udienza del 13/10/2021;
- che venivano posti al C.T.U. i quesiti sopraindicati;
- che il giudice ha fissato per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., ex art. 499 cod. proc. civ., innanzi a sé l'udienza del 22.03.2022 ore 11.45;
- che copia dell'elaborato sia inviata alle parti e al custode direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata o posta ordinaria, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza per far pervenire al C.T.U. le osservazioni all'elaborato.
- che l'elaborato dovrà essere depositato in forma telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata.

Tutto ciò premesso,

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa e avendo reperito la documentazione utile presso i pubblici uffici, sentito le parti, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

Quesito 1) – Verifica completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stato depositato certificato notarile particolarmente dettagliato.

Quesito 2) - Esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c.

2.a1 Il creditore procedente non ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

2.a2 Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

2.b La certificazione notarile sostitutiva risale per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento, nel quale sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici.

2.c Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.

Da ricerca presso l'Ufficio Anagrafe è emerso che l'esecutato è in stato civile coniugato. Oltre ai certificati di stato civile sono riportati nell'allegato demografico i certificati di residenza e quello di stato di famiglia. (Allegato 1)

Per quanto riguarda il Certificato di matrimonio è stato richiesto al Comune di Roma tramite PEC in data 16/11/2021 e sollecito sempre tramite PEC del 11/01/2022. È stato rilasciato in data 20/01/2022 è risulta che il matrimonio è stato contratto in data 06/05/1989, non risultano annotazioni al margine (Allegato 2).

Quesito 3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

IPOTECHE:

Ipoteca Volontaria registro generale n. 799 registro particolare n. 126 del 26.01.2011 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. a socio unico con sede in Roma C.F. 09339391006, domicilio ipotecario eletto in Roma alla Via Vittorio Veneto n. 119 e contro Ari S.r.l. con sede in Ladispoli c.f. 10089321003 per la piena proprietà su NCT foglio 48 part. 1084, NCT foglio 48 part. 1080 – atto Gallucci Claudio del 24/01/2011 per Euro 13.000.000,00 di cui Euro 6.500.000,00 per sorte capitale. Durata 5 anni. A margine annotamento di frazionamento quota su NCEU foglio 48 part. 1151/34 graffato con la part. 1151/82 sorte capitale Euro 210.000,00, totale 420.000,00.

Ipoteca Volontaria registro generale n.3393 registro particolare n. 506 del 07.05.2015 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586 domicilio ipotecario eletto in Roma via Sardegna n. 129 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota pari ad 1/2 cadauno della piena proprietà su NCEU foglio 48 part. 1151/34 graffato con la part. 1151/82 – atto Gallucci Claudio del 05.05.2015 per Euro 500.000,00 di cui euro 250.000,00 per sorte capitale. Durata 25 anni.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

PIGNORAMENTI:

Pignoramento immobiliare registro generale n. 3637 registro particolare n. 2692 del 08.04.2021 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. A R.l. con sede in Roma c.f. 01275240586, rappresentata e difesa dall'Avv. Renato Arseni, elettivamente domiciliato in Cerveteri in via U. Baldini n. 1 e contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota pari ad 1/2 cadauno della piena proprietà su NCEU foglio 48 part. 1151/34 graffato con la part. 1151/82 – Notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 08.03.2021, per la somma pari ad euro 212.077,28.

• **Immobili:**

- Foglio 48, P.la 1151, sub. 34 e sub. 82 graffati, Abitazione A/7 classe 3, vani 6,5, rendita catastale Euro 1.040,66
VIA RIMESSA NUOVA n. 18 piano: T-1-S1 interno: 5 edificio: B;

Quesito 4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[redacted]	Dal 2015
PROVENIENZA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/05/2015 Repertorio n.: 31515 Rogante: GALLUCCI CLAUDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2461.1/2015)	

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti):

1. In origine l'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCT al foglio 48 part. 370 era intestato a [redacted] nata il [redacted] a Fiuminata (C.F.: [redacted]) per la piena proprietà dell'intero a lei pervenuto da [redacted] (C.F.: [redacted]) con atto di donazione Notaio Arduino Spinacci Minervini, Rep. 13917 del 29.12.1990, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 19.01.1991 al numero 958 del registro particolare, in virtù di atto di donazione Notaio Claudio Gallucci rep. 25708 del 05.08.2008 si trascrive rettifica a margine della nota n. 958 del 19.01.1991 con la quale si evidenzia il corretto codice fiscale della sig.ra [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (C.F.: [redacted]).
2. In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Gallucci Claudio del 05.08.2008 trascritto a Civitavecchia il 11.08.2008 al n. 5617 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. 48 pc. 310, da [redacted] (c.f. [redacted]) passa alla società ARI S.R.L. con sede m Ladispoli c.f. 100893210 per la piena proprietà dell'intero;
3. In base a nota di variazione catastale n. 3685.1/2010 del 01.12.2010 (protocollo n. RM1473483) per frazionamento la pc. 370 del Fgl. 48 viene soppressa per dare origine anche alla pc. 1084 dello stesso Fgl. 48.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

4. In base a nota di variazione catastale n. 1559.1/2012 del 19.11.2012 (protocollo n. RM1107085) la pc. 1084 del Fgl. 48 viene soppressa e accorpata alla pc. 1080 per dare origine alla pc. 1151 dello stesso Fgl. 48, la quale con la medesima nota viene portata in carico a Partita 1;
5. In base a nota di costituzione n. 404.1/2014 del 28.01.2014 (protocollo n. RM0056501) sul terreno distinto nel NCT al fgl. 48 pc. 1151 viene accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui l'unità oggetto della presente procedura ne fa parte con il seguente identificativo catastale nel NCEU al Fgl. 48 pc. 1151/34 graffato con la pc. 1151/82, così come già meglio descritto in premessa;
6. In virtù di atto a rogito Notar Gallucci Claudio del 13.05.2014 si trascrive a Civitavecchia il 27.05.2014 al n. 4598 del registro particolare regolamento di condominio sull'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU Fgl. 48 pc. 1151/34 graffato con la pc. 1151/82 a favore di Condominio Borgo Il Laghetto con sede in Ladispoli c.f. 91069100583 e contro Ari S.r.l. c.f. 10089321003;
7. In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Gallucci Claudio del 05.05.2015 trascritto a Civitavecchia il 07.05.2015 al n. 2461 del registro particolare l'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU Fgl. 48 pc. 1151/34 graffato con la pc. 1151/82 dalla società Ari S.r.l. c.f. 10089321003 passa a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]) per la quota pari ad 1/2 cadauno della piena proprietà dell'intero in regime di comunione legale di beni;

Quesito 5) - Atto di provenienza ultraventennale

Atto di proprietà:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/05/2015 Repertorio n.: 31515 Rogante: GALLUCCI CLAUDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2461.1/2015) – (Allegato 3)

Quesito 6) – 6.a Descrizione immobile pignorato

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
	1151	34 82		A/7	3	6,5 vani	Totale: mq 150 mq Escl. aree scoperte: mq 148 mq
Indirizzo: VIA RIMESSA NUOVA n. 18 piano: T-1-S1 interno: 5 edificio: B;							

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo accesso con il custode in data 21/10/2021 del quale è stato dato preavviso dal custode al debitore ed un secondo accesso in data 06/12/2021 del quale è stato dato preavviso dal sottoscritto al debitore tramite raccomandata del 29/11/2021, che si allega in copia (Allegato 4) ed a tutte le parti tramite PEC del 29/11/2021.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Durante il sopralluogo è stato possibile fare il rilievo dell'intero immobile sia metrico che fotografico ed è stata acquisita copia dell'atto di acquisto rilasciata dal debitore.

L'immobile fa parte di una villa quadrifamiliare distinta come interno n. 5 dell'edificio B del complesso immobiliare denominato Borgo il laghetto, sito nel Comune di Ladispoli in località Rimessa nuova, con accesso da via Rimessa nuova n. 19.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è composta da tre piani collegati da una scala interna, l'interrato ha un'altezza di 2,80 m ed è suddiviso in tre ambienti, utilizzati come camere da letto e soggiorno/pranzo con angolo cottura al quale si può accedere dall'esterno tramite una scala esterna che dà nella chiostrina, più un bagno.

Il piano terra con destinazione residenziale ha un'altezza di 2,70 m ed è composto da un soggiorno, due camere da letto, in una delle quali è stato realizzato un soppalco e ricavato un ripostiglio, un bagno, un portico ed una corte esterna con accesso carrabile e pedonale.

Il piano primo ha destinazione non residenziale ed è formato da un unico ambiente con solaio di copertura spiovente con altezza massima di 3,50 m e minima di 2,45 m.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a. e tamponature in muratura intonacate, mentre il solaio di copertura è stato realizzato con travi in legno lamellare e copertura a coppi. Da quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo l'immobile complessivamente si presenta in buono stato manutentivo e non sono presenti fenomeni muffe o infiltrazioni di acqua. Gli infissi sono in legno doppio vetro ed il portoncino di entrata è di tipo blindato. La pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni 33x33 per tutti gli ambienti, i bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 metri.

Il riscaldamento degli ambienti e l'acqua sanitaria calda sono generati da una caldaia a gas metano posta all'esterno. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per linea di forza e di luce. E' presente impianto citofonico. Confronta documentazione fotografica (Allegato 5)

Millesimi di proprietà:

Millesimi proprietà generale 18,23 (Allegato 6)

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso per tutti i vani dell'immobile:

Piano Terreno	
Soggiorno	21,00 mq
Letto	10,22 mq
Letto	15,65 mq
Soppalco	5,60 mq
Ripostiglio	2,90 mq
Disimpegno	3,60 mq
<u>Bagno</u>	<u>4,50 mq</u>
Totale sup. residenziale	63,47 mq

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Portico	25,35 mq
Tettoia	4,42 mq
Giardino	125,80 mq

Piano Seminterrato	
Soggiorno/Pranzo/A.C.	48,40 mq
Letto	11,00 mq
Letto	15,35 mq
<u>Bagno</u>	<u>5,25 mq</u>
Totale sup. non res.	80,00 mq
Chiostrina	12,24 mq

Piano Primo	
Letto	16,90 mq
Bagno	3,75 mq
<u>Armadio a muro</u>	<u>1,60 mq</u>
Totale sup. non res.	22,25 mq

Confronta la planimetria del rilievo dello stato attuale allegata. (Allegato 7)

Quesito 6.b) - Vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 8 bis dell'art. 10 D.P.R. 633/1972.

Quesito 7) - Conformità tra la descrizione attuale del e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito 8) - Aggiornamento del catasto

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato ed è stata reperita la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 8). Sono state riscontrate delle difformità, pertanto si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale. (Allegato 9)

Quesito 9.a) - Strumento urbanistico

La zona interessata dalla costruzione ha la seguente destinazione urbanistica:

P.R.G. adottato il 30.04.1976 e approvato con deliberazione della G.R.L. n. 2453 del 06/06/1978

Variante puntuale "caserma Guardia di Finanza" adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 25/01/2007 – approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 297 del 24/04/2008, regolata da convenzione urbanistica:

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Area destinata all'edilizia secondo i parametri così stabiliti (parere Comitato Regionale per il Territorio n. 136/3 del 28/02/2008)

- Volume residenziale mc 12896;
- Altezza massima dei fabbricati mt. 10,00;
- Distacchi dalla strada mt. 10,00 e dai confini mt. 5,00.

Quesito 9.b) – Certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di unità immobiliare censita al catasto urbano non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 10.a) – Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

L'immobile è stato realizzato con:

- Permesso di costruire n. 31 del 30/12/2009 intestata a Soc. A.R.I. s.r.l. immobile sito in Ladispoli Via Rimessa Nuova n. 18;
- Permesso di costruire in variante n. 32 del 15/12/2010 intestata a Soc. A.R.I. s.r.l. immobile sito in Ladispoli Via Rimessa Nuova n. 18;
- Permesso di costruire in variante del 06/05/2013 intestata a Soc. A.R.I. s.r.l. immobile sito in Ladispoli Via Rimessa Nuova n. 18;
- DIA prot. n. 33033 del 28/09/2011 intestata a Soc. A.R.I. s.r.l. immobile sito in Ladispoli Via Rimessa Nuova n. 18;
- DIA prot. n. 38825 del 16/11/2011 intestata a Soc. A.R.I. s.r.l. immobile sito in Ladispoli Via Rimessa Nuova n. 18;
- SCIA prot. n. 36865 del 19/12/2013 intestata a Soc. A.R.I. s.r.l. immobile sito in Ladispoli Via Rimessa Nuova n. 18;
- SCIA prot. n. 2063 del 24/01/2014 intestata a Soc. A.R.I. s.r.l. immobile sito in Ladispoli Via Rimessa Nuova n. 18;
- Attestazione di Agibilità prot. N. 8102 del 25/03/2014 (Allegato 10)

Quesito 10.b) – Agibilità

Per l'immobile in oggetto è stata presentata Attestazione di Agibilità prot. N. 8102 del 25/03/2014.

Quesito 10.c) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Rispetto ai titoli abilitativi rilasciati sono state riscontrate delle difformità consistenti in:

al Piano Seminterrato è stato realizzato un angolo cottura e gli ambienti sono utilizzati come camere da letto e soggiorno/pranzo, pertanto comporta un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.

Al piano terreno non è presente l'angolo cottura nell'ambiente destinato a soggiorno ed è stato realizzato un soppalco ed un ripostiglio nell'ambiente destinato a camera da letto matrimoniale.

Il piano primo è presente un bagno ed è adibito a camera da letto, in difformità con i titoli rilasciati.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Le difformità riscontrate sono in violazione con la normativa urbanistico edilizia e per la loro regolarizzazione è necessario intervenire differentemente a seconda della tipologia dell'abuso.

Per quanto riguarda il piano seminterrato non è possibile sanare il cambio di destinazione d'uso in quanto non ci sono le condizioni igienico sanitarie minime per adibire gli ambienti a uso residenziale, quindi si rende necessario il ripristino dei luoghi, consistenti nella rimozione dell'angolo cottura e nel diverso utilizzo degli ambienti restanti adibendoli a cantina.

Al piano terreno dovrà invece essere ripristinato l'angolo cottura nel soggiorno, il soppalco dovrà essere rimosso ed il vano di collegamento con il ripostiglio dovrà essere chiuso.

Al piano primo per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione del bagno si rende necessario il ripristino dei luoghi come da titoli autorizzati.

I costi per ripristinare gli abusi sono quantificati forfettariamente in 6.000,00 €.

Quesito 11) - Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente.

Quesito 12.a) – Occupazione dell'immobile

L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro familiari.

Quesito 12.b) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Villa	[REDACTED]	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/05/2015 Repertorio n.: 31515 Rogante: GALLUCCI CLAUDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2461.1/2015)	Pignoramento immobiliare registro generale n. 3637 registro particolare n. 2692 del 08.04.2021 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. A R.I.

Quesito 12.c) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Non sono presenti atti privati o contratti di locazione sull'immobile.

Quesito 12.d) - Contratti di locazione opponibili

Non sussiste tale opzione

Quesito 12.e) – Stima del canone di locazione di mercato

Non sussiste tale opzione

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Quesito 13) – Assegnazione della casa coniugale - coniuge separato

Non sussiste tale opzione.

Quesito 14.a) – Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

L'area ai fini del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) presenta soltanto un vincolo archeologico che non ne impedisce la vendita.

Quesito 14.b) – Oneri condominiali

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
	Es. CONDOMINIALE 2021			
05/01/2021	1 Rata provvisoria 2021	150,00	0,00	-150,00
05/04/2021	2 Rata provvisoria 2021	150,00	0,00	-150,00
30/06/2021	Saldi prec.	1.696,10	946,00	-750,10
05/07/2021	Rata n. 3	179,85	0,00	-179,85
05/10/2021	Rata n. 4	179,85	0,00	-179,85
	Es. CONDOMINIALE 2022			
05/01/2022	1^ Rata provvisoria 2022	164,00	0,00	-164,00
05/04/2022	2^ Rata provvisoria 2022	164,00	0,00	-164,00
05/07/2022	3^ Rata provvisoria 2022	164,00	0,00	-164,00
TOTALE		2.847,80	946,00	-1.901,80

Dettaglio dei versamenti effettuati:

Data	Versato	Descrizione
17/06/2021	946,00	Es. CONDOMINIALE 2021 Acconto Saldi prec. (B/5)
TOTALE	946,00	

Quesito 14.c) – Diritti demaniali ed usi civici

Nella zona in cui è stato edificato l'immobile in oggetto non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici, come verificato dal perito demaniale nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 3199/94.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Quesito 15.a) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/De stinatario	Beni (F., p.Ila, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Villa	[REDACTED]	F. 48 P.Ila 1151 sub. 34-82 graffati	1/2	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/05/2015 Repertorio n.: 31515 Rogante: GALLUCCI CLAUDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2461.1/2015)
Villa	[REDACTED]	F. 48 P.Ila 1151 sub. 34-82 graffati	1/2	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/05/2015 Repertorio n.: 31515 Rogante: GALLUCCI CLAUDIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2461.1/2015)

Quesito 15.b) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

L'immobile può essere venduto in un unico lotto in quanto l'unità immobiliare se frazionata perderebbe le sue caratteristiche.

Quesito 16) –Vendita beni pignorati

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

Quesito 17.a) –Determinazione valore dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è tenuto conto delle "codice delle valutazioni immobiliari che secondo la legge italiana, è un'opera di sistema condivisa dagli enti del Comitato tecnico scientifico di Tecnoborsa che costituisce, di fatto, lo «standard affidabile» previsto dall'art. 120-duodecies del Testo unico bancario.

Il testo rappresenta le linee guida a cui devono attenersi i tecnici nella redazione degli elaborati peritali di stima, illustrando le metodologie di valutazione da adottare tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello "per comparazione", applicando agli immobili un prezzo al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale, desunto dalla comparazione con immobili di simili caratteristiche tecniche ed economiche, rispetto al contesto territoriale e ambientale e alle proprietà tipologiche e dimensionali.

Sulla base di rilevazioni statistiche effettuate con l'ausilio di alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio riferite al primo semestre 2021 (ultimo disponibile), è stato determinato un valore unitario di:

- per le unità immobiliari residenziali e non residenziali: 1.850,00 euro al mq;

Ai valori unitari sono stati attribuiti dei Coefficienti di rettifica della Superficie Convenzionale Vendibile determinati in base alle diverse destinazioni d'uso dei singoli ambienti:

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE DI RETTIFICA (%)
Residenziale (mq)	100
Balconi (mq)	25
Terrazzo (mq)	25
Portico (mq)	35
Sottotetto con h<1,5 (mq)	40
Soffitta (mq)	30
Cantina (mq)	30
Garage (mq)	30
Box auto (mq)	30
Posto auto (mq)	30
Superficie esterna (mq)	10
Terreni (mq)	1

- **Superficie commerciale**

Si fa presente che non sono stati considerati gli ambienti soppalco e ripostiglio in quanto totalmente non conformi alla normativa urbanistica. Gli ambienti ai piani seminterrato e primo sono stati considerati con un coefficiente di riduzione del 30% in quanto trattasi di superfici non residenziali.

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica %	Superf. commerciale (mq)	Costo singola dest. d'uso
PT	Soggiorno	21,00	100	21,00	38 850,00 €
	Letto	10,22	100	10,22	18 907,00 €
	Letto	15,65	100	15,65	28 952,50 €
	Dis.	3,60	100	3,60	6 660,00 €
	Bagno	4,50	100	4,50	8 325,00 €
	Portico	25,35	35	8,87	16 414,13 €
	Tettoia	4,42	15	0,66	1 226,55 €
	Giardino	125,80	10	12,58	23 273,00 €
PS1	Soggiorno/Pranzo/A.C.	48,40	30	14,52	26 862,00 €
	Letto	11,00	30	3,30	6 105,00 €
	Letto	15,35	30	4,61	8 519,25 €
	Bagno	5,25	30	1,58	2 913,75 €
	Chiostrina	12,24	30	3,67	6 793,20 €
P1	Letto	16,90	30	5,07	9 379,50 €
	Bagno	3,75	30	1,13	2 081,25 €
	Armadio	1,60	30	0,48	888,00 €
	Valore unitario al mq	Totale sup. commerciale (mq)		111,43	Totale valore commerciale
	1 850,00 €	x		111,43	206.150,13 €

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Adeguamenti e correzione del valore di mercato:

Incremento del valore di mercato in quanto l'immobile insiste all'interno di un comprensorio residenziale con caratteristiche di qualità superiori alla media (10%)	+20.600,00 €
Detrazione per ripristino degli abusi sono quantificati forfettariamente in	- 6.000,00 €
Totale spese condominiali da versare	-1.901,80 €
Valore di Mercato	218.849,13 €

Valore di mercato	219.000,00 €
--------------------------	---------------------

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)
Non sussiste tale opzione.

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Allegato A – Versione della stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

Allegato B – Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word

Allegato C – Succinta descrizione del lotto

Allegato 1 – Certificato di stato di famiglia e Certificato anagrafico di matrimonio

Allegato 2 – Certificato di matrimonio rilasciato dal comune di Roma

Allegato 3 – Copia atto di acquisto del 05/05/2015 Rogante: Gallucci Claudio

Allegato 4 – Comunicazioni convocazione sopralluogo – Verbale di sopralluogo

Allegato 5 – Documentazione fotografica

Allegato 6 – Oneri condominiali

Allegato 7 – Planimetria rilievo dello stato di fatto

Allegato 8 – Planimetria catastale di impianto

Allegato 9 – Aggiornamento planimetria catastale (DOCFA)

Allegato 10 – Concessioni edilizie e agibilità

Tanto si doveva in assolvimento all'incarico affidato.

Bracciano, 22/01/2022

IL CONSULENTE TECNICO DUFFICIO
Geom. Francolino Gianluca



STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it