

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 29/2023**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOTT.SSA Alessandra DOMINICI

C.T.U.: Ing. Angelo RUSSO

CUSTODE: avv. Angela MARINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

CAP. 1 INCARICHI CONFERITI 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 rilevata 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 evidenziano 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 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.

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; alleghi, 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;

CAP. 2 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo RUSSO, iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, è stato dalla S.V. nominato, con decreto emesso in data 27/03/2023 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe ed ha accettato l'incarico con il giuramento di rito con invio telematico del 12/04/2023.

Ha poi espletato le necessarie ricerche e acquisito documenti presso il portale SISTER, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cerveteri per la ricerca di licenze, concessioni, condoni, etc.

In ottemperanza a quanto stabilito dal G.I. eseguiva, previo avviso agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] di concerto con il custode nominato Avv. Angela MARINI sopralluogo in data 21/04/2023, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per dare inizio alle operazioni peritali alla presenza del custode (v. verbale all. 1).

All'interno degli immobili sono stati effettuati i rilievi metrici necessari per la verifica dell'elaborato catastale acquisito in precedenza.

Esso non è risultato conforme alla situazione riscontrata in sito.

Pertanto, completate le operazioni di ricerca, di seguito si procederà col riferire in merito a quanto è stato accertato e del conseguente giudizio peritale che ne è maturato seguendo il modello (format) del Tribunale.

Mediante la procedura giudiziaria pendente presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, iscritta al ruolo generale delle esecuzioni immobiliari (R.G.E.) n. 29/2013, viene offerto in asta un cespite urbano consistente in un villino indipendente, che chiameremo **LOTTO UNICO** nel Comune di Cerveteri (RM), Via Fosso di Centocorvi n. 8, collocato in zona periferica, a distanza dal centro cittadino (v. documentazione fotografica) la cui descrizione sarà specificatamente esposta in seguito.

L'esposizione prosegue con le informazioni, i dati e gli approfondimenti che il sottoscritto Esperto, rende ai sensi del Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e art. 568 c.p.c., delle linee guida del C.S.M. e del Codice delle valutazioni immobiliari.

Ciò al fine di intercettare la pluralità di soggetti interni ed esterni alla procedura esecutiva cui questo Rapporto è destinato con il proposito di concorrere a fornire gli strumenti per effettuare, in asta giudiziaria, un acquisto basato sulla comparazione tecnico-giuridica tra lo stato di fatto e la documentazione di riferimento, conveniente per il prezzo ed affidabile per la metodologia impiegata.

CAP. 3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In via preliminare appare utile introdurre, almeno in via generale, quali sono i diritti reali ed i beni vantati con il pignoramento trascritto (rimandando ai successivi incarichi i rispettivi approfondimenti). In particolare:

Il bene da stimare, in capo agli esecutati Signori. [REDACTED] e [REDACTED] per il 50% ciascuno, consiste, in un villino unifamiliare che risulta essere censito con i seguenti dati catastali:

U. I.U. : Villino unifamiliare indipendente sito in Comune di Cerveteri (Codice C552) Provincia di Roma.

Foglio	p.lla	Sub	Ubicazione	Zona censuaria	Categ.	cl.	Cons.	Sup.cat.esclus e aree scoperte	rendita
26	505		VIA FOSSO DI CENTOCORVI n. 8 Piano S1 - T-1	1	A/7	2	9 vani	mq 207	Euro 1.510,64

Ciò premesso, l'Esperto procede con il compimento degli incarichi evidenziando i sussistenti al caso concreto.

Incarichi 1.A), 1.C) e 1.D): Completezza della documentazione ex art. 567, comma II c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Estensione ventennale ante pignoramenti o iscrizioni e trascrizioni	Estensione ventennale catastale storico-attuale 1.D) -d1/-d2
Estratto di mappa	Si			
Certificati ipocatastali (1.C)-c1)	Si		Assente	No, solo attuale
Certificato notarile sostitutivo (1.C)-c2)	Si		Si	Si
Domanda Giudiziale	No			
Pignoramento	Si			
	Istanza di vendita	Certificato notarile	Rispetto dei termini? ($\Delta \leq 60$ giorni)	
Data di deposito	Marzo 2023	13 marzo 2023	Si	

CAP. 4 RISPOSTA AI QUESITI

Incarichi 1.B), 1.F) e 1.G)

Relativamente ai cespiti pignorati si predispose, come indicato di compiere in base ai documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e gli elenchi sintetici delle eventuali ulteriori formalità e dei trasferimenti di proprietà.

A nome di [REDACTED] si indicano le seguenti trascrizioni e ispezioni, come da visura ipotecaria del sottoscritto in data 23/05/2023 (v. all. 01).

Elenco sintetico delle formalita

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/2007 - Registro Particolare 37 Registro Generale 51**
Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Repertorio 108576/36974 del 06/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CERVETERI(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. **ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2007 - Registro Particolare 15 Registro Generale 52**
Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Repertorio 108577/36975 del 06/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CERVETERI(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2019 - Registro Particolare 7881 Registro Generale 10589**
Pubblico ufficiale SCALERCIO IDA Repertorio 651/498 del 01/10/2019

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in CERVETERI(RM)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. **ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2022 - Registro Particolare 2245 Registro Generale 13366**
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI TORINO Repertorio 3952/2021 del 16/04/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CERVETERI(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2023 - Registro Particolare 1742 Registro Generale 2376**
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 4181 del 08/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CERVETERI(RM)
Nota disponibile in formato elettronico

A nome di [REDACTED] si indicano le seguenti trascrizioni e ispezioni, come da visura ipotecaria del sottoscritto in data 23/05/2023 (v. all. 02).

Elenco sintetico delle formalità

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/2007 - Registro Particolare 37 Registro Generale 51**
Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Repertorio 108576/36974 del 06/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CERVETERI(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. **ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2007 - Registro Particolare 15 Registro Generale 52**
Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Repertorio 108577/36975 del 06/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CERVETERI(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2023 - Registro Particolare 1742 Registro Generale 2376**
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 4181 del 08/02/2023

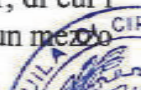
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CERVETERI(RM)
Nota disponibile in formato elettronico

Di seguito si riporta stralcio delle ispezioni in atti ricavate dalla relazione notarile:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 52 registro particolare n. 15 del 3/1/2007 di euro 555.000,00

a favore [redacted] a con sede in Bergamo codice fiscale [redacted] domicilio ipotecario eletto in Civitavecchia Corso Centocelle n. 5
contro [redacted] nata a Roma il 3/2/1985 e [redacted] nato a Chiavenna il 14/11/1975,

in virtù di atto per notar Pasquale Cordasco di Roma del 6/12/2006 repertorio n. 108577. Mutuo di Euro 370.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cerveteri alla Via Fosso di Centocorvi n. 8, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 505 natura A7 di 8 vani al piano T-1-S1, di cui i signori [redacted] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.



- trascrizione costituzione servitù coattiva registro generale n. 13715 registro particolare n. 7916 del 13/12/2005

a favore [redacted] con sede in Roma codice fiscale [redacted]

contro [redacted] nato a Cerveteri il 24/12/1961

in virtù di atto amministrativo della Provincia di Roma del 14/11/2005 repertorio n. 289. Servitù di Acquedotto su: unità immobiliare in Cerveteri distinta al Catasto Terreni al foglio 26 particella 308 natura T di are 1.63.

- trascrizione locazione ultranovennale registro generale n. 10589 registro particolare n. 7881 del 16/10/2019

a favore [redacted] nato a Schiavi di Abruzzo [redacted] [redacted] nata a Roma il [redacted]

contro [redacted] nata a Roma il [redacted]

in virtù di atto per notar Ida Scalercio di Roma dell'1/10/2019 repertorio n. 651. Immobili interessati: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Cerveteri alla Via Fosso di Centocorvi n. 8, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 505 natura A7 di 9 vani al piano T-1.

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 13366 registro particolare n. 2245 del 30/11/2022 di euro 10.000.00

a favore [redacted] con sede in Santena codice fiscale [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted] presso l'Avv. E. Bertero

contro [redacted] nata a Roma il 3/2/1985

in virtù di decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Torino del 16/4/2021 repertorio n. 3952/2021. A garanzia della somma di Euro 3.591,65. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Cerveteri alla Via Fosso di Centocorvi n. 8, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 505 natura A7 di 8 vani.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 2376 registro particolare n. 1742 dell'8/3/2023

a favore [redacted] con sede in Conegliano codice fiscale [redacted]

contro [redacted] nata a Roma il [redacted] [redacted] nato a Chivenna il [redacted]

in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Roma dell'8/2/2023 repertorio n. 4181. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cerveteri alla Via Fosso di Centocorvi n. 8, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 505 natura A7 di 9 vani al piano T-1-S1, di cui i signori [redacted] [redacted] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli				
n. gen.	n. part.	Data nota	Tipo nota	Immobili in Cerveteri
52	15	Registrata alla Conservatoria di Civitavecchia il 03/01/07	iscrizione ipoteca volontaria del 03/01/2007	piena proprietà C.F. Fg. 26, P.lla 505
1366	2245	Registrata alla Conservatoria di Civitavecchia il 30/11/22	iscrizione ipoteca giudiziaria del 30/11/2022	½ della piena proprietà C.F. Fg. 26, P.lla 505
2376	1742	Registrata alla Conservatoria di Civitavecchia il 08/03/23	Trascrizione verbale di pignoramento del 03/03/2023	piena proprietà C.F. Fg. 26, P.lla 505

Elenco sintetico delle ulteriori formalità				
n. gen.	n. part.	Data nota	Tipo nota	Immobili in Cerveteri
		1987	Atto d'obbligo Rep 9838 del 10/10/1987, propedeutico al rilascio della concessione edilizia con vincolo di mantenere la destinazione d'uso del fabbricato di cui al progetto pratica edilizia n. 155/86	piena proprietà costruendo fabbricato coincidente con attuale C.F. Fg. 26, P.lla 505
		1990	Atto d'obbligo Rep 16894 del 04/10/1990, propedeutico al rilascio della variante alla concessione edilizia pratica n. 155/86 con vincolo di mantenere la destinazione d'uso del costruendo fabbricato	piena proprietà costruendo fabbricato coincidente con attuale C.F. Fg. 26, P.lla 505
1315	7916	Registrata alla Conservatoria di Civitavecchia il 13/12/05	Trascrizione costituzione servitù coattiva di acquedotto del 13/12/2005	piena proprietà C.T. Fg. 26, P.lla ex 308 (ora 505 e 504)
10589	7881	Registrata alla Conservatoria di Civitavecchia il 16/10/19	Trascrizione locazione ultranovennale del 16/10/2019	piena proprietà C.F. Fg. 26, P.lla 505

Elenco sintetico dei trasferimenti di proprietà risalenti fino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto a quella di pignoramento				
n. gen.	n. part.	Data nota	Tipo nota	Immobili in Cerveteri
51	37	Registrata alla Conservatoria di	Atto di compravendita del 06/12/2006 Rep. 108576: acquisto degli esecutati per	piena proprietà C.F. Fg. 26, P.lla

		Civitavecchia il 03/01/07	la quota di ½ di piena proprietà ciascuno (v. all. 03).	505
425	384	Registrata alla Conservatoria di Civitavecchia il 10/01/1991	Atto di donazione del 22/12/1990 Rep. 53664: donazione dell'intera nuda proprietà e successivo atto di precisazione (v. all. 04).	Intera nuda proprietà C.F. Fg. 26, P.lla 505
13177	7380	Registrata alla Conservatoria di Civitavecchia il 17/11/2006	Atto di precisazione del 02/11/2006 Rep. 108256: precisazione dell'atto di donazione dell'intera nuda proprietà con il quale atto veniva precisato il cespite caduto in donazione, compreso il bene oggetto della presente perizia, e la riserva dell'usufrutto del donante vita natural durante	Vari beni compresa l'intera nuda proprietà del C.F. Fg. 26, P.lla 505
8370	5244	Registrata alla Conservatoria di Civitavecchia il 27/09/1990	Atto di divisione del 19/09/1990 Rep. 51946: provenienza del donante di vari immobili compreso il terreno su cui è sta- to poi edificato il villino oggetto della presente perizia per atto di divisione fra fratelli (v. all. 05).	vari immobili compreso il terreno C.T. Fg. 26, P.lla 307, P- lla 308 e P.lla 309

Incarico 1.E): Stato civile, residenza storica e qualifica del debitore esecutato

L'Esperto ha richiesto presso gli archivi amministrativi territorialmente competenti le relative certificazioni di stato civile. Ad oggi lo scrivente ha acquisito il certificato di uno degli esecutati (v. all. 06), ed è ancora in attesa di acquisire la documentazione relativa alla richiesta del 08/06/2023 (v. all. 07).

*** **

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Incarico 2.A): Relazione**

Unitamente al Custode giudiziario, in data 21 aprile 2023 si eseguiva l'accesso al cespite pignorato.

L'Esperto ha quindi compiuto una accurata ispezione visiva per osservare le caratteristiche immobiliari interne ed esterne e lo stato conservativo e manutentivo degli ambienti e impianti, effettuando i rilievi metrici e i dossier fotografici generale e di dettaglio utili a soddisfare le seguenti descrizioni.

Caratteristiche specifiche di ciascun cespite

U. I.U. : Villino – civile abitazione in Comune di Cerveteri (Codice C552) Provincia di Roma

LOTTO UNICO

Foglio	p.lla	Sub	Ubicazione	Zona censuaria	Categ.	cl.	Cons.	Sup.cat.escluse aree scoperte	rendita
26	505		VIA FOSSO DI CENTOCORVI n. 8 Piano S1 - T-1	1	A/7	2	9 vani	mq 207	Euro 1.510,64

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Generali

L'unità immobiliare pignorata è composta da:

- piano seminterrato a destinazione d'uso non residenziale (rimessa attrezzi, locale lavorazioni e e magazzini);
- piano terra rialzato a destinazione d'uso residenziale (per mq. 137,51) oltre a relativa corte e 2 portici coperti;
- piano primo sottotetto a destinazione d'uso non residenziale (soffitta), dotata di un piccolo wc;
- dal sopralluogo emerge che le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi intelaiati con fondazioni su plinti, solai in laterocemento.

Essendo il villino monofamiliare indipendente non ci sono pertinenze, dotazioni condominiali e parti comuni.

Complessivamente lo stato conservativo del costruito è qualitativamente pregevole e in discrete condizioni conservative.

Descrizione del bene - rilievo

L'immobile si sviluppa su tre livelli S1-T-1° questi ultimi due internamente collegati tra loro mediante un vano scala. L'accesso esterno al P.T. avviene dalla corte pertinenziale, confinante con la Via di Fosso Pontecorvo, attraverso pochi gradini che salgono al portico.

La partizione interna degli ambienti, realizzata mediante tramezzi in mattoni forati, vede la presenza, al piano terra, di tre stanze, un'ampia zona giorno con cucina a vista, un W.C. e un bagno (composto da quattro elementi: vaso, bidet, lavabo e doccia) e un disimpegno, dalla zona giorno diparte la scala che sale al piano 1° - soffitta.

Al piano sottotetto, si sviluppa un ambiente aperto a giorno rispetto al piano sottostante e altri piccoli locali di servizio ad altezza variabile.

Esternamente sono presenti a parete i terminali degli impianti idraulici e a gas tipicamente adoperati per l'allaccio domestico da cucina.

Le porte interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi appaiono in buone condizioni e corrispondenti con le aperture di progetto e comunque come rappresentati negli elaborati allegati ai titoli abilitativi.

Tutti gli ambienti interni hanno pareti intonacate e tinteggiate di bianco fatta eccezione del piano terra che si presenta con un caldo colore pastello. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in gres colore cotto, in tinta chiara, come pure i gradini della scala interna rivestiti.

Al piano seminterrato, non collegato internamente, si accede da una rampa carrabile esterna. Gli ambienti hanno destinazione d'uso non residenziale con altezza mt 2,95, circondati sul perimetro esterno da una intercapedine ispezionabile di altezza mt 2,00 che li separa dal muro controterra.

Dotazioni impiantistiche
<p>L'immobile è dotato di classico impianto idricosanitario distribuito in tutti i bagni.</p> <p>L'impianto elettrico di segnale è caratterizzato da un'infrastruttura passiva che raccoglie i segnali TV centralizzati. L'impianto elettrico realizzato altresì sottotraccia, è costituito da un circuito monofase passivo e da una distribuzione di messa a terra, prese e comandi serie civili, punti luce, pulsanti e protezioni generali di tipo differenziale e magnetotermico installati nel quadro elettrico generale collocato a parete.</p> <p>L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo ad alimentazione a gas gpl ed è costituito dalle classiche condutture di distribuzione dell'A.C.S. prodotta mediante caldaia che trova alloggio esterno, in apposito vano.</p> <p>Sono infine installati i tradizionali radiatori in tutte le stanze e nei bagni dei termoarredi.</p>
Stato salubre, manutentivo e conservativo
<p>In generale, lo stato conservativo e manutentivo dell'edificio può dirsi buono e di ciò si terrà conto in ambito di estimo.</p>
Zona e limitrofi
<p>Benché sia una zona periferica, la collocazione del fabbricato è infatti ricadente nell'ampia pianura prossima al mare, in un tipico contesto delle campagne del litorale laziale; dista pochi minuti di macchina dal centro cittadino al quale risulta ben collegata.</p>

Fotografie e planimetrie

A supporto delle descrizioni rese si riportano, per quanto possibile, la rappresentazione dello stato attuale tramite talune fotografie prodotte durante i sopralluoghi, rimettendo il tutto comunque in allegato al presente rapporto (v. all. 07).

Incarico 2.B): applicazione dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972

Il fabbricato abitativo (categoria catastale A/7) risulta escluso dall'applicazione perentoria dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, come modificato dal D.L. 83/2021, in quanto non evidentemente destinato ad alloggi sociali e non sottoposto da parte ... [Versione G.D.P.R.] ... ovvero da impresa costruttrice incaricata ad interventi di cui all'art. 3, c. 1, lett. c, d, f del D.P.R. 380/2001 entro od oltre i cinque anni dall'ultimazione dei lavori. Tuttavia ai sensi della predetta normativa, il proprietario dei suddetti immobili, ... [Versione G.D.P.R.] ... ha la possibilità di esercitare l'opzione I.V.A. anche oltre i 5 anni

dall'ultimazione dei lavori se eventualmente provvede (per ratio legis) a richiederla nel corso della procedura, entro il potenziale trasferimento.

*** **

STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si premette che l'unità immobiliare urbana pignorata è riportata sul mappale del N.C.T. del Comune di Cerveteri, Foglio 26, particella 5005; da visura in Catasto Fabbricati risulta che l'immobile è regolarmente censito al Catasto del Comune di Cerveteri – Provincia di Roma, al foglio 26, particella 505, zona censuaria 1, categoria A/7 consistenza 9 vani. (v. all. 08).

Ciò premesso, l'Esperto procede con il compimento degli incarichi evidenziando i sussistenti al caso concreto.

Incarico 3.A): Rispondenza dei beni pignorati

Con riferimento al “Verbale di pignoramento di immobili” trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Civitavecchia al n. gen. 2376 del 14 ottobre 2020 si riscontra la corrispondenza dei dati e la corretta individuazione del bene.

Incarico 3.B): Aggiornamento del Catasto

Per la u.i.u. si riscontra, in visura e nelle planimetrie catastali, la necessità di aggiornamento che, successivamente alla vendita, potrà essere effettuato adeguando la rappresentazione grafica catastale (cd. Docfa) allo stato di fatto.

Incarico 3.C): Acquisizione delle mappe censuarie attuali

Mappa fornita in atti dal creditore procedente (v. all. 09).

*** **

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Incarico 4.A): Strumento urbanistico

Con riferimento al Piano Regolatore Generale (nel seguito, per brevità, P.R.G.) del Comune di Cerveteri, l'immobile ricade in zona agricola.

Con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale unico (per brevità, P.T.P.R.), dall'esame della Tavola A n. 23_373 “*Sistemi ed ambiti del Paesaggio artt. 135, 143 e 156 del) D.Lgs 42/2004*” emerge che il fabbricato ricade in:

- “Sistema del Paesaggio Naturale” – Paesaggio Naturale Agrario – *art. 23 delle NTA del Piano*;

Con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale unico (per brevità, P.T.P.R.), dall'esame della Tavola B n. 23_373 “*Beni paesistici art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.Lgs 42/2004*” emerge che il fabbricato ricade in:

- “Beni ricognitivi di piano - taa_001”: aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie – art. 43 delle NTA del Piano

Tali beni sono soggetti alla disciplina dei Paesaggi di cui al Capo II delle Norme del Piano.

Si segnalano, infine, l'assenza di vincoli di cui ai beni culturali (come da “*Vincoli in Rete*” del MiBACT)

Incarico 4.B): Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

Non applicabile al caso concreto.

Incarico 4.C): Titoli urbanistico-edilizi

Con riferimento all'iter autorizzativo mediante il quale ha avuto origine ed è stato poi successivamente assentito nell'attuale consistenza rilevata, l'Amministrazione territorialmente competente, nell'ambito dell'accesso agli atti concesso in data 06/06/2023, ha esibito all'Esperto la seguente documentazione:

- Concessione n. 62 – Pratica Edilizia n. 80/1984 del 05/06/1984 (v. all. 10) per interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, rilasciata ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] in Via Aurelia n. 76 – Podere 1208 per la realizzazione di un edificio seminterrato composto da rimessa mezzi agricoli, magazzino etc..., con un atto d'obbligo che impegnava i concessionari a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso del costruendo manufatto.
- Concessione n. 190 – Pratica Edilizia n. 155/86 del 21/11/1987 (v. all. 11) per interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, rilasciata ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in Via Aurelia n. 76/A – Podere 1208 per ampliamento seminterrato e sopraelevazione, con un atto d'obbligo che impegnava i concessionari a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso del costruendo manufatto.
- Concessione n. 237 - Pratica Edilizia n. 12/89 del 09/10/1990 (v. all. 12) variante alla precedente n. 190/87 rilasciata ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] in Via Aurelia n. 76/A – Podere 1208.

Null'altri titoli autorizzativi o atti d'obbligo edilizi o provvedimenti endoprocedimentali o in autotutela sono stati esibiti all'Esperto rispetto a quanto elencato.

Incarico 4.D): Esistenza/inesistenza di Agibilità

A seguito dell'accesso agli atti non è emersa né la richiesta né il rilascio dell'agibilità del manufatto in esame.

Incarico 4.E): Violazioni e/o difformità rispetto al provvedimento autorizzativo e/o alla normativa

Nel premettere che le seguenti analisi non prescindono, come è ovvio che sia, dal congiungersi con le informazioni sopra riportate, si descrivono le violazioni e difformità riscontrate:

- al piano interrato, catastalmente destinata ad uso cantina, è stato rimosso un tramezzo con annessa

porta di accesso.

- al piano rialzato vi è una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona cucina/soggiorno/tinello.

le difformità sopra descritte sono sanabili mediante presentazione di CILA in Sanatoria in base all'art. 6-bis, comma 5, del citato T.U. del 2001. Di seguito si computano sommariamente i costi:

Oblazione minima stimata: ----- € 1.000,00

Spese tecniche compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 2.500,00

Totale costi ----- € **3.500,00**

PESI, VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI Incarico 5.A): Vincoli sui beni pignorati

Dall'esame della documentazione presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento dell'incarico, anche mediante ricerca (senza compiere ispezioni ipocatastali, come indicato) si rappresenta che:

	Esistente	Inesistente	Chiarimento
Vincolo beni culturali		X	
Vincolo alberghiero di inalienabilità		X	
Vincolo di indivisibilità		X	
Servitù e similari	X		Atto d'obbligo edilizio con vincolo di mantenere la destinazione d'uso del costruendo fabbricato
	X		Trascrizione costituzione servitù coattiva di acquedotto del 13/12/2005

Incarico 5.C): Diritti demaniali, censi, livelli ed usi civici

Dall'esame della documentazione notarile, giuridica, catastale e urbanistica presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento di taluni incarichi, anche mediante ricerca (senza compiere ispezioni ipocatastali, come indicato) non emergono, per il caso concreto, evidenze circa la presenza di diritti demaniali, censi e livelli.

POSSESSO, DETENZIONE, OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Incarico 6.A): Stato di occupazione

	Libero	Occupato da persone	Occupato da cose
"LOTTO UNICO"		X	X

Incarico 6.C): Verifica di atti privati, contratti di locazione o comunicazioni all’Autorità pubblica

L'immobile risulta occupato dai genitori dell'esecutata con regolare contratto di locazione ad uso abitativo ultranovennale del 1.10.2019 (stipulato in Roma innanzi al Notaio dott.ssa Ida Scalercio, trascritto a Civitavecchia il 16.10.2019 e registrato a Roma 2 il 3.10.2019) con il quale è stato loro concesso in locazione l'immobile oggetto della esecuzione dalla figlia esecutata. Contratto con durata di anni 20 e con il canone annuale di €. 3.600,00, da corrispondere in rate mensili di € 300,00, da versare entro il cinque di ogni mese.

Incarico 6.D): Assegnazione della casa coniugale

Non applicabile al caso concreto.

Incarico 6.E): Stima del canone di locazione di mercato ovvero dell’indennità di occupazione

In considerazione della circostanza che vede l'immobili pignorati occupato con contratto di locazione ad un canone apparentemente poco congruo, l'Esperto procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione da ricerche di agenzie di zona e/o dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per l'ultimo periodo di riferimento disponibile (1° semestre 2023), sono stati rintracciati valori tipici compresi tra tra 4,00 €/mq mese e i 6,00 €/mq mese. Pertanto lo scrivente propone come più congruo, per le effettive condizioni rilevate dell'immobile, un canone mensile di locazione per un affitto annuo pari a €/mese 900,00.

*** **

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Incarico 7.A): Quota e diritto di pignoramento

Il bene risulta eseguibile per l'intera piena proprietà degli esecutati pignorarati.

Incarico 7.B): Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

Non applicabile al caso concreto.

Incarico 7.C): Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti

In considerazione delle caratteristiche e dell'oggettiva autonomia funzionale ed economica del cespite di cui al presente Rapporto, la messa in vendita del bene pignorato non può altro che avvenire in un lotto unico.

Ovvero quella già naturalmente definita in Catasto:

U. I.U. : Villino – civile abitazione in Comune di Cerveteri (Codice C552) Provincia di Roma

LOTTO UNICO

Foglio	p.lla	Sub	Ubicazione	Zona censuaria	Categ.	cl.	Cons.	Sup.cat.escluse aree scoperte	rendita
26	505		VIA FOSSO DI CENTOCORVI n. 8 Piano S1 - T-1	1	A/7	2	9 vani	mq 207	Euro 1.510,64

*** **

ESTIMO

In ottemperanza all'art. 568 c.p.c. e al Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., l'Esperto procede alla stima del valore di mercato specificando il criterio adottato ed i relativi adeguamenti stante il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI, per brevità) quale rinomata ma non esclusiva letteratura di riferimento.

Superficie commerciale

Il criterio di calcolo delle superfici commerciali dei cespiti pignorati è uno tra quelli indicati dal CVI. Specificatamente si è scelto il Sistema Italiano di Misurazione (SIM, per brevità) mediante il quale si determina quanto segue

Tipo superficie	Acronimo da canc.	m ² lordi	Indice SIM	m ² ragguagliati
area principale residenziale (P.T.)	AP	137,50	1,00	137,50
area accessoria: portici coperti (P.T.)		43,75	0,40	17,50
Corte P.T.		1.054,00	0,05	52,70
area accessoria: piano 1° sottotetto (soffitte)	AAS	64,55	0,40	25,82
area accessoria: piano 1° terrazzo piano 1°	AAT	10,00	0,35	3,50
aree accessorie piano seminterrato (acc.+ servizi)		157,00	0,45	70,65
Superficie commerciale				307,67

Valore ordinario di mercato

Il Regolamento 575/2013/UE definisce, all'art. 4, comma 1, punto 76), valore di mercato "*per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*".

Ai fini della stima dei cespiti di cui al presente Rapporto, l'Esperto adotta, quale criterio scientifico di valutazione, il metodo del confronto di mercato che sostanzialmente prevede la comparazione diretta dei beni oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti e/o trasferiti in un arco temporale relativamente recente.

In presenza di un mercato immobiliare caratterizzato da difficoltà di reperimento di dati veritieri di confronto, stante l'esigenza di contenere i costi di procedura, l'Esperto ha individuato un campione sufficiente e reale di compravendite e trasferimenti noti in Conservatoria RR.II., in luogo di quotazioni ottenute combinando *valori OMI* o *Borsino Immobiliare* o *asking price* e similari ovvero sia parametri di larga massima, frutto di rilevazioni statistiche per fini fiscali e non commerciali.

L'Esperto, nel confermare che il più conveniente e miglior uso degli immobili in esame è quello già in possesso, stante le ragioni pratiche fissate dalla legge, procede alla formulazione del giudizio di stima applicando:

- il procedimento diretto pluriparametrico e pluriequazionale Market Comparison Approach (MCA, per brevità).

Pertanto si ha:

Lotto	Valore unitario commerciale [€/m ²]	Consistenza calcolata	Valore complessivo [€]
Unico lotto	1.225,00	307,67	376.895,75

Adeguamenti, correzioni e decurtazioni

Il Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c. richiede che l'Esperto adatti il valore ordinario di mercato "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 ... 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".

Al riguardo vista la natura e lo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene di poter applicare dei coefficienti correttivi, applicando un 15% di decurtazione dal valore tenuto appunto conto dello stato di conservazione e delle caratteristiche tutte descritte pertanto si ha:

Lotto	Valore complessivo [€]	Coefficiente correttivo	Valore complessivo di mercato [€]
Unico lotto	376.895,75	15,00%	320.361,38

Che corrisponde al più probabile valore di mercato stimato

Detrazioni

a detrarre i costi di sanatoria come precedentemente calcolati, si ha:

Unico lotto	320.361,38	-3.500,00	€ 316.861,38
--------------------	-------------------	-----------	---------------------

che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato, al netto delle detrazioni.

* * * * *

CAP. 5 ALLEGATI

ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

Allegato “01”: VISURA IPOTECARIA ESECUTATO

Allegato “02”: VISURA IPOTECARIA ESECUTATO

Allegato “03”: ATTO DI PROVENIENZA

Allegato “04”: ULTRAVENTENNALE

Allegato “05”: ULTRAVENTENNALE

Allegato “06”: CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Allegato “07”: RICHIESTA CERTIFICATO STATO CIVILE

Allegato “08”: VISURA CATASTALE ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE

Allegato “09”: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Allegato “10”: N. 62 05-06-1984

Allegato “11”: N. 190 05-06-1987

Allegato “12”: N. 237 05-06-1990

Allegato “13”: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

* * * * *

Cerveteri, li 16/01/2024

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. Angelo RUSSO