

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 33/2020**
PROMOSSA DA: **SIENA NPL 2018 S.r.l.**
CREDITORI INTERVENUTI **Banca di Credito Coop. Sangro-Teatina soc. coop a r.l.**
CONTRO:

GIUDICE: Dott.ssa Alessandra Dominici
C.T.U.: Arch. Costantino Avincola
CUSTODE: Avv. Rodolfo Antonini

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



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **descrive**, 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 congruagli 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;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- *invii*, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- *depositi*, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



CAPITOLO 2 – PREMESSA

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 03/07/2020, il G.E. dott.ssa A. Dominici ha nominato il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2 00069 Trevignano Romano, CTU nella procedura n. 33/20 del R.G.E., per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati, riguardanti gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Cerveteri (RM) in via Colle dell'Asino, n.73/77 invitandolo a comparire all'udienza del 12.04.2021 e precisamente:

1. *Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 93 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);*
2. *Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 94 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);*
3. *Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 95 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);*
4. *Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 96 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);*
5. *Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 97 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);*
6. *Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio B, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 126 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);*
7. *Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio B, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 127 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);*
8. *Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio Bin Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 78 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);*
9. *Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio Bin Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 79 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);*
10. *Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 80 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);*
11. *Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 81 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);*
12. *Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 88 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);*
13. *Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 89 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);*
14. *Locale ad uso autorimessa al piano T dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 117 (Cat. C/6 il locale ad uso autorimessa)).*



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	18/08/2020	<i>accettazione incarico esperto estimatore</i>	
	Fascicolo telematico		<i>Prelevato dal portale Efisystem</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa degli immobili</i>	<i>ALL. 1</i>
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale)</i>			<i>ALL.2</i>
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali)</i>		<i>dati in relazione</i>	
CONSERVATORIA			<i>Prelevamento atto compravendita (solo note di trascrizione)</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
<i>COMUNE DI CERVETERI.</i>	Urbanistica In data 26/01/2021 richiesta di accesso informale agli atti per titoli edilizi; In data 23/02/2021 sollecito richiesta	<i>Ricevuta documentazione:24/02/2021: Permesso di costruire n.13 del 20/04/2005 intestata alla TECOR srl con relativi allegati</i>		<i>ALL. 6</i>
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Visure catastali	Visure, planimetrie immobili, mappa catastale		<i>ALL. 1</i>
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Stato Civile/ Richiesta estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio	Ricevuto estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio :		<i>ALL. 5</i>
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Solo nota di trascrizione		<i>ALL. 6</i>
	Atto Ultraventennale	<i>atto di compravendita)</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
<i>COMUNE DELL'ESECUZIONE</i>	Sopralluogo	08/02/2021 h. 9.30	<i>individuazione dei beni</i>	<i>verbale</i>
	Sopralluogo	15/02/2021 h. 16.30	<i>Individuazione locali al piano interrato, rilievi e verifiche</i>	
	Sopralluogo	11/03/2021h. 16.30	<i>Accertamento stato immobili</i>	
TRIBUNALE DI	Udienza	12/04/2021		



CIVITAVECCHIA		h. 14,00	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	SI	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 2° c. risulta completa e idonea
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

Dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini, iscritto presso il collegio Notarile del Distretto di Messina, è risultato quanto segue:

ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione n. 12648/2466 del 23/10/2003 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato n. rep. 48202 in Notar Anderlini Leonello del 20/10/2003

A favore: Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A. con sede in Padova cod. fisc. 02691680280 domicilio ipotecario eletto Civitavecchia (Rm) piazza Vittorio Emanuele n. 1/6)

Contro:

- Mutuo di euro 5.000.000,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 10.000.000,00- gravante sugli immobili distinti in catasto al foglio n.37 part. lle 67-68-94-95-355-356
- Annotazione n. 14051/2156 del 12/11/2009 a iscrizione derivante da frazionamento in quota in Notar Anderlini Leonello del 09/06/2005 rep. N. 52621, gravante sugli immobili distinti in catasto come di seguito:
 - fg. 37 part. 1812 sub 93 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
 - fg. 37 part. 1812 sub 94 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
 - fg. 37 part. 1812 sub 95 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
 - fg. 37 part. 1812 sub 96 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
 - fg. 37 part. 1812 sub 97 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
 - fg. 37 part. 1812 sub 117 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
 - fg. 37 part. 1812 sub 126 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
 - fg. 37 part. 1812 sub 127 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
 - fg. 37 part. 1812 sub 78 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00
 - fg. 37 part. 1812 sub 79 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00



fg. 37 part. 1812 sub 80 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00
fg. 37 part. 1812 sub 81 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00
fg. 37 part. 1812 sub 88 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00
fg. 37 part. 1812 sub 89 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00

Iscrizione n. 5945/850 del 16/07/2012 ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del dpr n. 602 del 1973) n. 166/9712 del 11/07/2012

A favore: Equitalia Sud S.P.A. con sede in Roma cod. fisc. 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto Via Cristoforo Colombo 271 – Roma)

Debito di euro 539.607,08 – Ipoteca di euro 1.079.214,16 Gravante sugli immobili in oggetto.

Trascrizione n. 886/666 del 03/02/2020 nascente da pignoramento n. 3847 del 10/01/2020 - notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia (RM)

A favore: Siena NPL con sede in Roma cod.fisc. 14535321005

Gravante sugli immobili in oggetto

SEQUESTRI: non risulta

DOMANDE GIUDIZIALI: ==

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: ==

ALTRO : ==

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<ul style="list-style-type: none">• DEL GAUDIO ANTONIO• TECOR SRL	<p style="text-align: center;">SI SI</p>

PROVENIENZA (I. F):

Immobile distinto al foglio catastale n. 37 part. 1812 sub 117 è pervenuto giusto atto di vendita in Notar Anderlini Leonello del 14/09/2005 rep. N. 53238/31675 trascritto il 28/09/2005 ai nn. 10411/6109 da potere della

- gli immobili distinti al Fg. 37 part. 1812/93 – 1812/94 – 1812/95 - 1812/96 – 1812/97 – 1812/126 – 1812/127 – 1812/78 – 1812/79 – 1812/80 – 1812/81 – 1812/88 – 1812/89 – 1812/117 erano pervenuti per averli edificati su terreno Fg. 37 part. lle 67 – 68 – 94 – 95 – 355 – 356 , di cui le part. lle 67 – 94 giusta atto di vendita in Notar Anderlini Leonello del 16/10/2001 rep. N. 43270 trascritto il 30/10/2001 ai nn. 10514/6393 da potere della



- Alla _____, le part. 67 – 94 erano a sua volta pervenute giusta atto di vendita in Notar Fabrizio Fenoaltea del 29/12/1982 rep. N. 10596/6234 trascritto il 14/01/1983 ai nn. 335/294 da potere **dei sig.ri**

- Ai sigg. _____ i suindicati immobili erano pervenuti giusta atto di vendita in Notar Capparella del 21/05/1955 trascritto il 24/05/1955 al n. 1140 da potere di _____
Le part.lle 68 – 95 – 355 (ex 68) – 356 (ex 95) giusta atto di vendita in Notar Anderlini Leonello del 16/10/2001 rep. N. 43271 trascritto il 30/10/2001 da potere di _____

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio:

Allegato 5

Quesito 1.F

Quesito 1.G)

Non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Descrizione immobili intestati a:

Beni presenti nel complesso edilizio sito in via Colle dell'Asino N. 73/77 angolo via Fratelli Ferretti formato da due palazzine (A e B) realizzate circa sette anni fa con struttura portante in c. a. a tre piani fuori terra e soffitta oltre al piano interrato destinato a servizi. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate color ocre con copertura a tetto. Lo stato di conservazione dell'intero complesso può considerarsi buono. L'uso di tali edifici è prevalentemente residenziale con la presenza di alcuni uffici, gli alloggi posti al piano terra sono forniti di giardino, ai piani interrati sono ubicati prevalentemente locali deposito e posti auto serviti anch'essi da ascensore Il complesso edilizio ricade all'interno di un lotto sul quale sono presenti spazi di carattere pubblico (standards urbanistici), parcheggi, verde pubblico ed anche posti auto scoperti privati tra cui quelli oggetto del presente procedimento esecutivo.

La zona in cui sono ubicati gli immobili è prevalentemente residenziale in zona semicentrale, con presenza di servizi commerciali e pubblici, non lontana dall'autostrada Roma-Civitavecchia e dalla



ferrovia tratto Roma-Civitavecchia-Pisa. Il complesso immobiliare è delimitato ad est da via Colle dell'Asino a sud da via Fratelli Ferretti ad ovest da un'area a verde pubblico e a nord da altro lotto edificato. All'interno della proprietà sono presenti numerosi posti auto privati costituiti da n.8 posti auto di cui n. 5 situati in aderenza di via Fratelli Ferretti e n.3 sul cortile interno al complesso edilizio con accesso da via Colle, individuati al netto delle aree a parcheggio vincolate a standards urbanistici. I beni pignorati comprendono inoltre n. 6 locali ad uso deposito/cantina situati al piano interrato della palazzina B. Lo stato di conservazione dei locali deposito è da considerarsi buono, con pareti e soffitto intonacato, pavimenti in monocottura e impianto elettrico. Per quanto concerne i posti auto scoperti, gli stessi denotano scarsa manutenzione in quanto necessitano del rifacimento della segnaletica orizzontale.

Si riportano di seguito elencati le caratteristiche specifiche e i dati relativi ai beni oggetto della presente perizia:

1)

Immobile	posto auto scoperto								
COMUNE	CERVETERI								
VIA / CIVICO	FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI, SNC								
PIANO / INTERNO	TERRA int. 3 edificio A								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	POSTO AUTO SCOPERTO				mq 13,00				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 13,00					
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegato 5									
CONFINI									
Posto auto n. 2; posto auto n. 4, via F.lli Ferretti.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
37	1812	93	1	C/6	4	13,00	Totale: mq. 13,00	€ 16,78	
							Escl. aree scoperte: mq		
Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti sc- piano T int 3									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Situato su via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti affiancato ad altri posti auto situato in adiacenza della recinzione del complesso residenziale.									



2)

Immobile	Tipo: posto auto scoperto								
COMUNE	CERVETERI								
VIA / CIVICO	FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI, SNC								
PIANO/INTERNO	TERRA int. 4 edificio A								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	POSTO AUTO SCOPERTO						mq 13,00		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 13,00			
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE			
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						allegato 5			
CONFINI									
Posto auto n. 3; posto auto n. 5, via F.lli Ferretti, •									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale		Rendita
37	1812	94	1	C/6	4	13,00	Totale: mq. 13,00		€ 16,78
							Escl. aree scoperte: mq		
Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti, sc- piano T int 4									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Situato su via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti affiancato ad altri posti auto posto in adiacenza della recinzione del complesso residenziale..									

3)

Immobile	Tipo: posto auto scoperto								
COMUNE	CERVETERI								
VIA / CIVICO	FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI, SNC								
PIANO/INTERNO	TERRA int. 5 edificio A								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	POSTO AUTO SCOPERTO						mq 13,00		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 13,00			
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE			
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						allegato 5			
CONFINI									
Posto auto n. 4; posto auto n. 6, via F.lli Ferretti									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale		Rendita
37	1812	95	1	C/6	4	13,00	Totale: mq. 13,00		€ 16,78
							Escl. aree scoperte: mq		
Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti - piano T int 5									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Situato su via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti affiancato ad altri posti auto posto in adiacenza della recinzione del complesso residenziale..									



4)

Immobile	Tipo: posto auto scoperto								
COMUNE	CERVETERI								
VIA / CIVICO	FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI, SNC								
PIANO/INTERNO	TERRA int. 6 edificio A								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	POSTO AUTO SCOPERTO						mq 13,00		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 13,00		
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							allegato 5		
CONFINI									
Posto auto n. 5; posto auto n. 7, via F.lli Ferretti									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
37	1812	96	1	C/6	4	13,00	Totale: mq. 13,00	€ 16,78	
							Escl. aree scoperte: mq		
Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n. sc- piano T int 6									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Situato su via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti affiancato ad altri posti auto posto in adiacenza della recinzione del complesso residenziale..									

5)

Immobile	Tipo: posto auto scoperto								
COMUNE	CERVETERI								
VIA / CIVICO	FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI, SNC								
PIANO/INTERNO	TERRA int. 7 edificio A								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	POSTO AUTO SCOPERTO						mq 13,00		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 13,00		
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Allegato 5		
CONFINI									
Posto auto n. 6; posto auto n. 8, via F.lli Ferretti									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
37	1812	97	1	C/6	4	13,00	Totale: mq. 13,00	€ 16,78	
							Escl. aree scoperte: mq		
Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n. sc- piano T int 6									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Situato su via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti affiancato ad altri posti auto posto in adiacenza della									



recinzione del complesso residenziale..

6)

Immobile	Tipo: posto auto scoperto							
COMUNE	CERVETERI							
VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC							
PIANO/INTERNO	TERRA int. 36 edificio B							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	POSTO AUTO SCOPERTO	mq 13,00						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 13,00						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegato 5								
CONFINI								
Posto auto n. 37; posto auto n. 35, spazio di manovra (bene comune non censibile sub 1)								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
37	1812	126	1	C/6	4	13.00	Totale: mq. 13,00 Escl. aree scoperte: mq	€ 16,78
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano T int 36								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Situato su Cortile interno affiancato ad altri posti auto								

7)

Immobile	Tipo: posto auto scoperto							
COMUNE	CERVETERI							
VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC							
PIANO/INTERNO	TERRA int. 37 edificio B							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	POSTO AUTO SCOPERTO	mq 13,00						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 13,00						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegato 5								
CONFINI								
Posto auto n. 36; posto auto n. 38 spazio di manovra (bene comune non censibile sub 1)								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Fogli	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
37	1812	127	1	C/6	4	13.00	Totale: mq. 13,00 Escl. aree scoperte: mq	€ 16,78
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano T int 37								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Situato su Cortile interno affiancato ad altri posti auto posto								



8)

Immobile	Tipo: locale cantina							
COMUNE	CERVETERI							
VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC							
PIANO/INTERNO	S1 int. A edificio B							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	LOCALE CANTINA						Mq 18,00	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 13,00		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						Allegato 4		
CONFINI								
INTERNO B, spazio condominiale								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
37	1812	78	1	C/2	6	16,00	Totale: mq. 18,00	€ 34,71
							Escl. aree scoperte: mq	
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano S1 int A								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Locale cantina - pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Situato sul piano interrato S1 della palazzina B								

9)

Immobile	Tipo: locale cantina							
COMUNE	CERVETERI							
VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC							
PIANO/INTERNO	S1 int. B edificio B							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	LOCALE CANTINA						mq 16,00	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 16,00		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						allegato 4		
CONFINI								
Locale cantina A, locale cantina C, spazio condominiale								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
37	1812	79	1	C/2	6	15,00	Totale: mq. 17	€ 32,54
							Escl. aree scoperte: mq	
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO piano S1 int A								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Locale cantina pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Situato sul piano interrato S1 della palazzina B, accesso da scala condominiale e ascensore								



10)

Immobile	Tipo: locale cantina							
COMUNE	CERVETERI							
VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC							
PIANO/INTERNO	S1 int. C edificio B							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	LOCALE CANTINA						mq 17,00	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 17,00		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						allegato 4		
CONFINI								
Locale cantina B, locale 43 , spazio condominiale								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
37	1812	80	1	C/2	6	15,00	Totale: mq. 17	€ 32,54
							Escl. aree scoperte: mq	
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano S1 int C								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Locale cantina pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Situato sul piano interrato S1 della palazzina B . accesso da scala condominiale e ascensore								

11)

Immobile	Tipo: locale cantina							
COMUNE	CERVETERI							
VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC							
PIANO/INTERNO	S1 int. D edificio B							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	LOCALE CANTINA						mq 24,00	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 24,00		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						allegato 4		
CONFINI								
LOCALI CANTINA int. E, int F, int. N								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
37	1812	81	1	C/2	6	22,00	Totale: mq. 24	€ 47,72
							Escl. aree scoperte: mq	
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano S1 int D								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Locale cantina, pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Situato sul piano interrato S1 della palazzina B, accesso da scala condominiale e ascensore								



12)

Immobile	Tipo: locale cantina								
COMUNE	CERVETERI								
VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC								
PIANO/INTERNO	S1 int. M edificio B								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	LOCALE CANTINA						mq 19,00		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 19,00			
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE			
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						allegato 4			
CONFINI									
LOCALI CANTINA int. I, int L									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale		Rendita
37	1812	88	1	C/2	6	17,00	Totale: mq. 19		€ 36,88
							Escl. aree scoperte: mq		
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano S1 int M									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Locale cantina pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Situato sul piano interrato S1 della palazzina B									

13)

Immobile	Tipo: locale cantina								
COMUNE	CERVETERI								
VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC								
PIANO/INTERNO	S1 int. N edificio B								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	LOCALE CANTINA						mq 27,00		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 27,00			
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE			
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						allegato 4			
CONFINI									
LOCALI CANTINA int. D, int O									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale		Rendita
37	1812	89	1	C/2	6	25,00	Totale: mq. 27		€ 54,23
							Escl. aree scoperte: mq		
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO piano S1 int. N edificio B									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Locale cantina pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Situato sul piano interrato S1 della palazzina B accesso da scala condominiale o ascensore									



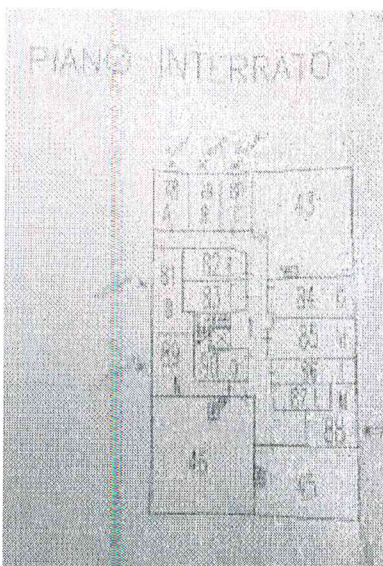
14)

Descrizione immobile intestato a:

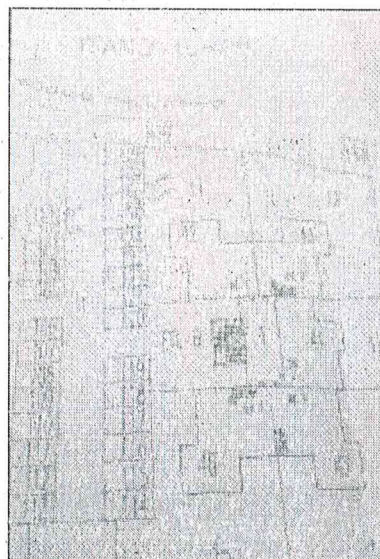
(C.F.), residente in Cerveteri, via Colle dell'Asino n. 77

Immobile	Tipo: posto auto scoperto							
COMUNE	CERVETERI							
VIA / CIVICO	Poggio dell'asino SNC							
PIANO/INTERNO	TERRA int. 27 edificio B							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	POSTO AUTO SCOPERTO	mq 13,00						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 13,00						
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE							
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	allegato 5							
CONFINI:								
Posto auto n. 118; posto auto n. 116, spazio di manovra (bene comune non censibile sub 1)								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
37	1812	117	1	C/6	4	13,00	Totale: mq. 13,00 Escl. aree scoperte: mq	€ 16,78
Indirizzo: via Colle dell'Asino, 77								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Situato su cortile interno via Colle dell'Asino affiancato ad altri posti auto								

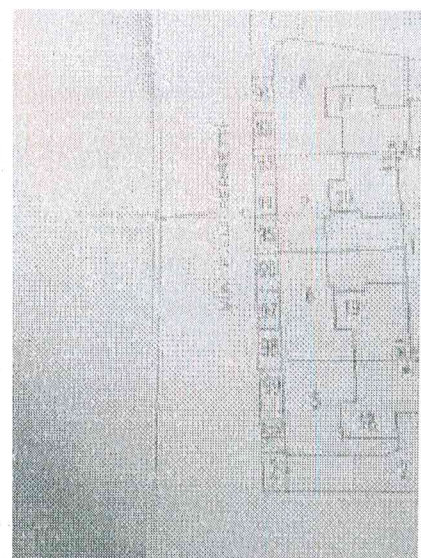
Individuazione delle unità nel complesso edilizio



P. interrato Cantine/deposito



P. terra cortile interno



p. terra via F.lli Ferretti



Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita immobiliare non soggetta ad IVA in quanto decorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

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

-a1:

-a2: I dati indicati nel pignoramento non sono univoci in quanto, nello stesso atto, viene utilizzato come indirizzo " via poggio dell'asino" e in alcuni casi " via colle dell'asino". Si ritiene che i dati utilizzati consentono di individuare gli immobili in quanto via poggio dell'asino ha assunto la denominazione di via colle dell'asino a seguito di variazione toponomastica del 17/12/2015.

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: Gli immobili in oggetto sono correttamente identificati in conformità al progetto approvato e allo stato di fatto.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Tra gli allegati alla presente perizia vi sono le visure catastali dei beni in oggetto dalle quali si evince che gli stessi ricadono in zona censuaria I

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazioni di G.R. del 7 giugno 1980 n.3305; del 6 novembre 1980, n.5852 e del 6 ottobre 198, n.5144, classifica la zona sulla quale ricadono gli immobili in esame, come Zona E2 – estensivo di 2°, normata dall'art. 9 delle N.T.A.



Quesito 4.B) - CDU

(solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Il complesso edilizio di cui gli immobili in esame fanno parte, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 13 del 20/04/2005 in variante al permesso di costruire n. 38/2003, rilasciati alla

Autorizzazioni e Nulla Osta ottenuti:

- **Determinazione Regione Lazio n. 12/c/5, n.27553/02;**
- **Determinazione Comunale n. 14/2005 del 10/03/2005 ai sensi della L.R. 59/95;**
- **Nulla Osta Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio del 23/03/2005, n.1900/A.**

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Risulta presso gli uffici comunali la sola richiesta di agibilità presentata in data 05/04/2005, prot. 16920

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

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

Per tutti gli immobili oggetto del presente procedimento non si riscontrano violazioni della normativa urbanistica-edilizia

Difformità edilizie: ==

Sanabilità: ==

Costi: ==

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

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) - Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva, ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, c.1, lettera c) D.M. 42/2004, imposto con D.M. del 11/16/1968; inoltre nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 17/7/1910 e fascia di rispetto linee archeologiche		
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X



Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro: Gli immobili pignorati sono gestiti dal "Condominio Colle dell'Asino 75/77, le somme dovute alla data del 31/12/2020 risultano a carico di Antonio Del Gaudio per € 56,45, e a carico della Tecor srl per complessivi € 505,20</i>

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

Non presenti

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile posto auto distinto al Fg. 37, p.lla 1812, sub. 117		Dal con atto del 14/09/2005 notaio Anderlini trascritto il 28/09/2005.

Gli Immobili distinti al Fg. 37, p.lla 1812, sub. 93, 94, 95, 96, 97, 126, 127, 78, 79, 80, 81, 88, 89, nella disponibilità della società esecutata Tecor S. r. L.

Realizzati in proprio su area acquisita con atto di compravendita atto di vendita in Notar Anderlini Leonello del 16/10/2001 rep. N. 43270 trascritto il 30/10/2001 ai nn. 10514/6393 da potere della

Su alcuni locali deposito risultano presenti, a conoscenza dell'amministrazione condominiale, materiali di sgombero e suppellettili.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile posto auto distinto al Fg. 37, p.lla 1812, sub. 117	Antonio Del Gaudio	atto del 14/09/2005 notaio Anderlini trascritto il 28/09/2005.	03/02/2020 RG 886; RP 666

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	//			
Contratti di locazione	//			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione: Non rientra nel caso</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>



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

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		Alla data della Notifica del pignoramento effettuata in data 20/12/2019, erano intestatari degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto.		
Immobile	Intestatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Posto auto scoperto		Fg. 37 - p.lla 1812- sub 117 cat. C/6- el.4 cons. 13 mq- Sup. Catastale 13 mq- Rendita € 16.78	1/1	Compravendita del 14/09/2005 rep. 53238/31675 Trascritto in data 28/09/2005 nn. 10411/6109
Terreno		Fg. 37, p.lla 1812 sub. 67, 68, 94, 95, 355, 356	1/1	Compravendita terreno del 16/10/2001 rep. N. 43270 trascritto il 30/10/2001 ai nn. 10514/6393 su cui ha edificato gli immobili in oggetto

Quesito 7.C) – I beni pignorati possono essere venduti in uno o più lotti.

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

I beni pignorati, per le loro caratteristiche possono essere venduti in più lotti.

Si è provveduto alla loro formazione senza la necessità di identificare nuovi confini e quindi a nuovi frazionamenti.

– Separazione in natura e progetto di divisione degli immobili di proprietà della

Lotto 1

Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 93 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m² sup. catast, 13 m² Rendita € 16.78;

Lotto 2:

Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 94 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);): cons. 13 m² sup. catast, 13 m² Rendita € 16.78;

Lotto 3:

Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 95 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);): cons. 13 m² sup. catast, 13 m² Rendita € 16.78;

Lotto 4

Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella

<p>1812 subalterno 96 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);): cons. 13 m²; sup. catast, 13 m² Rendita € 16.78;</p>
<p>Lotto 5 Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 97 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons.13 m²; sup. catast, 13 m² Rendita € 16.78;;</p>
<p>Lotto 6 Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio B, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno126 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa) cons: 13 m², sup. catast.13 m²; Rendita € 16.78</p>
<p>Lotto 7 Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio B, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno127 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa); cons. 13 m², sup. catast.13 m²; Rendita € 16.78</p>
<p>Lotto 8 Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio Bin Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 78 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);</p>
<p>Lotto 9 Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio Bin Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 79 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);</p>
<p>Lotto 10 Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 80 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);</p>
<p>Lotto 11 Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 81 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);</p>
<p>Lotto 12 Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 88 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);</p>
<p>Lotto 13 Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 89 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);</p>
<p>Lotto 14 Locale ad uso autorimessa al piano T dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 117 (Cat. C/6 il locale ad uso deposito).</p>

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di



tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa **1.700 €/mq**

Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del I semestre dell'anno 2020 per la zona *centrale/centro urbano* di Cerveteri che assegna per le abitazioni civili a destinazione residenziale e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di **1.100 €/mq.** e un valore massimo di **1.650 €/mq.**

In considerazione delle caratteristiche dei beni in esame, si è ritenuto che gli stessi possono essere considerati unità immobiliari autonomi, non necessariamente a servizio delle unità principali, in quanto non collegati direttamente alle stesse, vendibili dunque separatamente anche in più lotti (*vedasi Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare- allegato 2*)

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento all'allegato C del **DPR 138/98.**

Il valore unitario di mercato a mq sarà pari dunque a:

€/mq 1.700 (valore medio di mercato) + (€/mq 1.375 valore medio OMI) : 2 = 1.537.50 €/mq

Eseguite le opportune operazioni peritali, tenendo conto delle caratteristiche di ogni immobile, (per le cantine: discreto stato di conservazione: stato di finitura buono, accesso anche con ascensore, di contro alcune occupate ad uso deposito dal condominio), (per i posti auto: alcuni buona posizione all'interno del cortile privato, di contro necessitano di rifacimento della segnaletica orizzontale), si è potuto assumere il valore unitario di mercato, di **€ 750,00 al mq.** per i locali deposito/cantine: **€ 420,00 al mq.*** per i posti auto scoperti su aree private, per quest'ultimi si è applicato una correzione in diminuzione tenuto conto alla necessità di interventi di manutenzione della segnaletica orizzontale.

LOTTO 1

posto auto scoperto

Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n. se- piano T int 3, edificio A
Foglio 37, Particella 1812 subalterno 93 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m² sup. catast. 13 m² Rendita € 16,78;

Detrazione per sanatoria edilizia —=====

Altri tipi di detrazione *

Stima del valore di mercato:

Mq. 13,00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00

(Eurocinquemilaquattrocentosessanta)

LOTTO 2

posto auto scoperto

Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n. se- piano T int 4, edificio A
Foglio 37, Particella 1812 subalterno 94 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m² sup. catast. 13 m² Rendita € 16,78;

Detrazione per sanatoria edilizia —=====

Altri tipi di detrazione *

Stima del valore di mercato:

Mq. 13,00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00

(Eurocinquemilaquattrocentosessanta)

LOTTO 3

posto auto scoperto --

Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n, sc- piano T int 5 edificio A
Foglio 37, Particella 1812 subalterno 95 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa):
cons. 13 m² sup. catast, 13 m² Rendita € 16.78;

Detrazione per sanatoria edilizia - =====

Altri tipi di detrazione - =====

Stima del valore di mercato:

Mq. 13.00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00

(Eurocinquemilaquattrocentosessanta)

LOTTO 4

posto auto scoperto --

Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n, sc- piano T int 6, edificio A
Foglio 37, Particella 1812 subalterno 96 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m²;
sup. catast, 13 m² Rendita € 16.78;

Detrazione per sanatoria edilizia - =====

Altri tipi di detrazione *

Stima del valore di mercato:

Mq. 13.00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00

(Eurocinquemilaquattrocentosessanta)

LOTTO 5

posto auto scoperto --

Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n, sc- piano T int 7, edificio A
Foglio 37, Particella 1812 subalterno 97 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m²;
sup. catast, 13 m² Rendita € 16.78;

Detrazione per sanatoria edilizia - =====

Altri tipi di detrazione *

Stima del valore di mercato:

Mq. 13.00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00

(Eurocinquemilaquattrocentosessanta)



LOTTO 6

posto auto scoperto –

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano T int 36, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 126 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m²
sup. catast, 13 m² Rendita € 16.78;

Detrazione per sanatoria edilizia =====

Altri tipi di detrazione *

Stima del valore di mercato:

Mq. 13.00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00

(Eurocinquemilaquattrocentosessanta)

LOTTO 7

posto auto scoperto –

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano T int 37, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 127 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m²
sup. catast, 13 m² Rendita € 16.78;

Detrazione per sanatoria edilizia -----

Altri tipi di detrazione - * X

Stima del valore di mercato:

Mq. 13.00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00

(Eurocinquemilaquattrocentosessanta)

LOTTO 8

Locale cantina – X

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano SI int A, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 78 (Cat. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 18 m²
sup. catast, 18 m² Rendita € 34.71;

Detrazione per sanatoria edilizia -----

Altri tipi di detrazione =====

Stima del valore di mercato: =====

Mq. 18.00 x €/mq. 750,00 = € 13.500,00

(Euro tredicimilacinquecento)



LOTTO 9

Locale cantina -

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int B, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 79 (Cat. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 16 m²
sup. catast, 16 m² Rendita € 32.54;

Detrazione per sanatoria edilizia - =====

Altri tipi di detrazione =====

Stima del valore di mercato:

Mq. 16.00 x €/mq. 750,00 = € 12.000,00

(Euro dodicimila)

X

LOTTO 10

Locale cantina -

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int C, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 80 (Cat. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 17 m²
sup. catast, 17 m² Rendita € 32.54;

Detrazione per sanatoria edilizia =====

Altri tipi di detrazione - =====

Stima del valore di mercato:

Mq. 17.00 x €/mq. 750,00 = € 12.750,00

(Euro dodicimilasettecentocinquanta)

X

LOTTO 11

Locale cantina -

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int D, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 81 (Cat. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 22 m²
sup. catast, 24 m² Rendita € 47.72;

Detrazione per sanatoria edilizia =====

Altri tipi di detrazione - =====

Stima del valore di mercato:

Mq. 24.00 x €/mq. 750,00 = € 18.000,00

(Euro diciottomila)

X



LOTTO 12

Locale cantina –

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int M, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 88 (Cat. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 17 m²
sup. catast, 19 m² Rendita € 36,88;

Detrazione per sanatoria edilizia – =====

Altri tipi di detrazione – =====

Stima del valore di mercato:

Mq. 19,00 x €/mq. 750,00 = € 14.250,00

(Euroquattordicimiladuecentocinquanta)

LOTTO 13

Locale cantina –

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int N, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 89 (Cat. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 25 m²
sup. catast, 27 m² Rendita € 54,23;

Detrazione per sanatoria edilizia – =====

Altri tipi di detrazione – =====

Stima del valore di mercato:

Mq. 27,00 x €/mq. 750,00 = € 20.250,00

(Euroventimiladuecentocinquanta)

LOTTO 14

posto auto scoperto

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano T int 27, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 117 (Cat. C/6 posto auto scoperto): cons. 13 m²
sup. cat. 13 m² Rendita € 16,78;

Detrazione per sanatoria edilizia – =====

Altri tipi di detrazione -*

Stima del valore di mercato:

Mq. 13,00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00

(Eurocinquemilaquattrocentosessanta)

VALORE DI MERCATO TOTALE POSTI AUTO = € 43.680,00

VALORE DI MERCATO DEI LOCALI DEPOSITO/CANTINA = € 90.750,00

TOTALE VALORE COMPLESSIVO € 134.430,00

(Eurocentotrentaquattromilaquattrocentotrenta)



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

<i>Descrizione metodo:</i>	
Valore della nuda proprietà	///

Trevignano R. li 12.03.2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Costantino Avincola

CAPITOLO 5 -- ALLEGATI

- ALL. 1 ESTRATTO DI MAPPA
- ALL. 2 VISTA SATELLITARE
- ALL. 3 VISURE CATASTALI
- ALL. 4 PLANIMETRIE LOCALI
- ALL. 5 PLANIMETRIE POSTI AUTO
- ALL. 6 TITOLO EDILIZIO- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 13 DEL 20.04.2005
- ALL. 7 ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL GAUDIO ANTONIO
- ALL. 8 NOTE DI TRASCRIZIONE
- ALL. 9 VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ALL. 10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

