

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Dominici
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 285/2018

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
per la valutazione di beni immobili

Il sottoscritto ing. Claudio Zoffoli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Roma con il n.A29551 di iscrizione, con studio in Ladispoli alla via Flavia n.80, nominato C.T.U. dalla S.V.I. nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione tecnica in formato telematico.

Firmato il CTU
Dott. Ing. Claudio Zoffoli

Sommario

1.PREMESSA	3
2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
3.RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	7
4.CONCLUSIONI	15
5.ALLEGATI	16



I.PREMESSA

Con ordinanza del 29/12/2018 la S.V. conferiva al sottoscritto CTU l'incarico di redigere la consulenza tecnica in oggetto per l'individuazione e valutazione dei beni immobili di proprietà della signora [REDACTED] con il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c
- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 5) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confine e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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 e del ripristino;
- 6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 7) 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;
- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed 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;

- 9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicante possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'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;
- 10) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal l'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; 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;
- 14) appuri, sulla scorta 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. 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 ed 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;

- 15) 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;
- 16) 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, nonché per le spese condominiali insolute

Il G.E. autorizzava il sottoscritto CTU ad accedere presso gli Uffici competenti per l'espletamento dell'incarico affidatogli.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, tramite accesso al portale PST GIUSTIZIA, prendeva visione della documentazione allegata agli atti del procedimento, fra cui la documentazione ipocatastale e la certificazione ipotecaria. Nei giorni immediatamente successivi, lo scrivente accedeva ed acquisiva presso gli Uffici Tecnici Erariali di Roma la visura storica degli immobili e dei beni accatastati oggetto della esecuzione, individuando tutti gli immobili oggetto del pignoramento.

Dalla visura storica per soggetto gli immobili eseguiti risultano essere intestati alla sig.ra [REDACTED] in atti dal 28/10/1969.

In pari data presso l'Ufficio Tecnico Erariale sono state acquisite anche le planimetrie catastali relative agli immobili siti nel comune di Tolfa.

Si fa presente che negli archivi dell'Agenzia del Territorio non è presente la planimetria dell'immobile contraddistinto al Catasto al foglio 23 particella 1228 sub 3.

Successivamente si visionava l'estratto del Piano Regolatore riferito all'area interessata, depositato nell'ufficio tecnico comunale, esaminando ed estraendo la documentazione necessaria per l'espletamento della C.T.U.

Dall'accesso di cui sopra si è potuto appurare che l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato su terreno edificabile.

Acquisite le informazioni di cui sopra, si procedeva al sopralluogo presso l'abitazione insieme all'avv. Arseni Massimo, custode dell'esecuzione, il giorno 22/02/2019 alle ore 14.00. Nella circostanza veniva effettuato dettagliato rilievo fotografico dell'abitazione e dei luoghi esterni dell'edificio e degli impianti condominiali.



L'edificio ha un ingresso pedonale su via San Sebastiano n. 6 e uno su via Braccianese Claudia.

L'edificio è costituito da 2 piani fuori terra, da un piano seminterrato e da un corpo separato. L'edificio è così distribuito:

- Al piano seminterrato è posto l'appartamento contraddistinto dall'interno n. 1 ed è distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 3 Cat A/4, classe 2 consistenza pari a 2,5 vani catastali, rendita 121,37 €;
- Al piano seminterrato è posto un locale cantina distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 4 Cat. C/2, classe 2 consistenza 20 mq, rendita 24,79;
- Al piano terra è posto l'appartamento contraddistinto dall'interno n. 2 ed è distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 1 Cat A/2, classe 1 consistenza pari a 6 vani catastali, rendita 480,30 €;
- Al piano primo è posto l'appartamento contraddistinto dall'interno n. 3 ed è distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 2 Cat A/2, classe 1 consistenza pari a 6 vani catastali, rendita 480,30 €;
- Il corpo separato è un garage con due ingressi carrabili su via Braccianese Claudia ai num. 39/A e 39/B ed è distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 5 Cat C/6, classe 6 consistenza 92mq, rendita 204,31 €.

L'edificio confina con aree di pertinenza di due edifici similari.

(Cfr. Allegato B – Elaborato Planimetrico).

Al piano seminterrato l'appartamento è composto da un ingresso, camera, cucina ed un bagno.

Al piano terra l'appartamento è composto da quattro camere da letto, una cucina abitabile, un bagno e un balcone.

Al piano primo l'appartamento è composto da quattro camere da letto, una cucina abitabile, un bagno e un balcone.

L'abitazione è inoltre dotata di spazi comuni collegati fra loro: uno nella parte frontale e uno sul retro entrambi con ingresso indipendente.

I piani dell'edificio sono collegati da una scala esterna.

Caratteristiche esterne dell'abitazione: La copertura è a lastrico solare non praticabile e l'ingresso carrabile del garage è prospiciente su via Braccianese Claudia.

L'accesso all'abitazione avviene dalle aree comuni che partono dall'ingresso del giardino anteriore e dall'ingresso del giardino posteriore.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in cls armato, tamponature a cassetta in mattoni forati, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati.

(Cfr. Allegato D – Rilievo fotografico immobile).

Dal rilievo metrico effettuato sulla abitazione durante le operazioni peritali, è stata calcolata una superficie interna calpestabile:

- Appartamento interno 1 (piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 3 : 43 mq;
- Locale cantina (piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 4 : 20 mq;
- Appartamento interno 2 (piano terreno) f. 23 p. 1228 s. 1 : 100 mq , balcone 9 mq;
- Appartamento interno 3 (piano primo) f. 23 p. 1228 s. 2 : 100 mq , balcone 9 mq;
- Garage (piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 5 : 92 mq.

(Cfr. Allegato C – Planimetrie catastali).

I dati indicati in pignoramento, corrispondenti a quelli attuali, consentono l'individuazione del bene in tutte le sue parti e sono conformi a quelli catastali eccetto che per gli immobili distinti in Catasto Urbano del Comune di Tolfa al foglio 23, particella 1228 sub 3 (Appartamento interno 1 piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 3 e (locale cantina piano seminterrato) f. 23 p. 1228 sub 4.

Si osserva infatti che:

- la scheda planimetrica catastale dell'appartamento interno 1 (piano seminterrato) f. 23 p.

1228 s. 3 non è conforme alla realtà dei luoghi, ma al progetto approvato inizialmente;

- non è abbinata alcuna planimetria al locale cantina C/2 (piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 4;

E' stato rilasciato dal Comune di Tolfa un Permesso in Sanatoria per:

A. Cambio di destinazione d'uso piano seminterrato da cantina ad abitazione di mq 42,70 con passaggio da categoria C/2 (Cantina) a categoria A/4 (Abitazione).

B. Ampliamento piano seminterrato per una superficie non residenziale di 19.90 mq.

La signora [REDACTED] allo stato attuale risulta unica proprietaria degli immobili.

Le abitazioni oggetto di pignoramento non risultano attualmente oggetto di contratto di affitto in quanto risultano abitate dalla signora [REDACTED] e dai famigliari come verificato durante il sopralluogo.

Le abitazioni risultano regolarmente denunciate al Catasto Edilizio il 28/10/1969 eccetto la mancanza della nuova planimetria dell'interno 1 f. 23 p. 1228 sub 3 e della planimetria del locale cantina C/2 (piano seminterrato) f. 23 p. 1228 s. 4.

Cfr. Allegato E – Visura storica catastale

Dal P.R.G. del Comune di Tolfa, in vigore all'epoca della costruzione, e tuttora in vigore, il fabbricato ricade nella Zona identificata come zona RCV3 di conservazione e restauro residenziale, B art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione al vigente P.R.G. del Comune di Tolfa.

La costruzione risulta conforme agli strumenti urbanistici del Comune di Tolfa dato che l'edificio veniva costruito con regolare concessione edilizia intestata a [REDACTED] n. 142/220 del 13-2-1968 e successivamente sono stati effettuati interventi, con concessione in sanatoria n. 253/2011 del 27-6-2011, per cambiamento di destinazione d'uso e ampliamento.

Non vi sono procedimenti giudiziari attivi relativi al bene pignorato.

Il bene pignorato può essere venduto in quattro lotti distinti essendo gli immobili indipendenti con accesso e corte comune. Vedi paragrafo Conclusioni

La proprietà risulta pignorata per intero e, stante la sua configurazione e consistenza, risulta divisibile; pertanto si è proceduto alla stima per le singole unità immobiliari così come risulta dall'atto di pignoramento.

Le abitazioni oggetto di pignoramento, risultano attualmente abitate e non risultano alla data contratti di locazione in essere.

L'appartamento interno 2 risulta utilizzato dalla signora [REDACTED] e dal coniuge, l'appartamento interno 3 risulta utilizzato dal figlio [REDACTED] e famiglia.

Sulla proprietà pignorata non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti di natura demaniale. La proprietà rispetta le N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Tolfa.

Gli immobili non risultano soggetti a vincoli condominiali.

Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato utilizzando il METODO ESTIMALE COMPARATIVO - VALUTAZIONE A METRO QUADRATO.

Il procedimento comparativo è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile è influenzato dalle sue specifiche caratteristiche in una misura che dipende dall'apprezzamento del mercato per ogni caratteristica degli immobili.

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e si basa sulla analisi della domanda e l'offerta nel mercato di beni simili.

L'entità con cui una caratteristica è presente (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta dall'immobile (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del peso della stessa. I pesi adottati per le diverse caratteristiche del bene sono dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Questa metodologia permette di arrivare al valore dell'immobile attraverso una comparazione, da un lato, dell'immobile oggetto della stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione di dati economici rilevati dal mercato con opportune indagini.

Vengono di seguito prese in considerazione le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

Caratteristiche posizionali dell'immobile:

- localizzazione generale nell'ambito della zona (marginale, centrale, periferica ecc.).

Caratteristiche dell'edificio:

- tipologia e qualità edilizia;
- stato manutentivo dell'edificio.

Catatteristiche dell'unità immobiliare:

- superficie commerciale ragguagliata;
- dotazione ed efficienza degli impianti;
- stato manutentivo e di conservazione della unità immobiliare;
- qualità dei materiali e finiture.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente la stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con proprietari di aziende limitrofe, operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio, pubblicità on-line.

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, possiamo procedere all'adozione dell'approccio statistico matematico.

Stima dell'Immobile

Per la stima delle abitazioni possono applicarsi i prezzi unitari della superficie lorda, come di seguito riportati, relativi alla tipologia di immobili simili, cioè: *Abitazione civile con destinazione residenziale.*

Le superfici lorde sono state calcolate conformemente a quanto disposto dall'Allegato C del

D.P.R. 138/98 e risultano essere:

APPARTAMENTO INTERNO 1 (Foglio 23, Particella 1228, Sub 3):

Superficie utile lorda abitazione	59 mq (ragguagliata)
-----------------------------------	----------------------

APPARTAMENTO INTERNO 2 (Foglio 23, Particella 1228, Sub 1):

Superficie utile lorda abitazione	134 mq (ragguagliata)
-----------------------------------	-----------------------

Superficie utile lorda balcone	2 mq (ragguagliata)
--------------------------------	---------------------

Totale	136 mq
--------	--------

APPARTAMENTO INTERNO 3 (Foglio 23, Particella 1228, Sub 2):

Superficie utile lorda abitazione	134 mq (ragguagliata)
-----------------------------------	-----------------------

Superficie utile lorda balcone	2 mq (ragguagliata)
--------------------------------	---------------------

Totale	136 mq
--------	--------

Con riferimento alla abitazione, in accordo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e in particolare alla visura dell'OMI, di seguito riportata, è stato calcolato il seguente valore di stima: $V_{mq} = 1.100,00 \text{ €/mq}$

Provincia: ROMA
Comune: TOLFA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,5	3,5	L
Box	NORMALE	500	700	L	2,3	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Allegato 13

Pertanto il valore di stima Vs degli appartamenti è dato da Superficie lorda totale x valore €/mq:

APPARTAMENTO INTERNO 1 Piano Seminterrato (Foglio 23, Particella 1228, Sub 3):

Vs 49 mq x 1100 €/mq = €53.900,00

APPARTAMENTO INTERNO 2 Piano Terra (Foglio 23, Particella 1228, Sub 1):

Vs 136 mq x 1100 €/mq = €149.600,00

APPARTAMENTO INTERNO 3 Piano primo (Foglio 23, Particella 1228, Sub 2):

Vs 136 mq x 1100 €/mq = €149.600,00

Con riferimento al Garage ed alla Cantina, in accordo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, ed in particolare alla visura dell'OMI, è stato calcolato il valore di stima $V_{mq} = 600$ €/mq.

Pertanto il valore di stima è dato dalla Consistenza (Superficie lorda totale) x valore €/mq:

GARAGE (Foglio 23, Particella 1228, Sub 5):

Vs = 92 mq x 600 €/mq = € 55.200,00

CANTINA (Foglio 23, Particella 1228, Sub 4):

Vs = 20 mq x 600 €/mq = € 12.000,00

4.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando i singoli beni oggetto di indagine onde pervenire, in conclusione, alla stima degli stessi pari a:

Valore totale di stima degli immobili: **€ 420.300,00 (quattrocentoventimilatrecento).**

Come è stato evidenziato in precedenza è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

E' possibile individuare quattro lotti così formati:

- LOTTO 1:

-- Appartamento contraddistinto dall'interno n. 1 posto al piano seminterrato e distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 3 Cat A/4, classe 2 consistenza pari a 2,5 vani catastali, rendita 121,37 €;

-- Corte comune distinta al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 6 Bene Comune Non Censibile

-- Locale cantina posto al piano seminterrato distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 4 Cat. C/2, classe 2 consistenza 20 mq, rendita 24,79;

Valore stimato: **€ 65.900,00 (sessantacinquemilanovecento)**

- LOTTO 2:

-- Appartamento contraddistinto dall'interno n. 2 posto al piano terra e distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 1 Cat A/2, classe 1 consistenza pari a 6 vani catastali, rendita 480,30 €;

-- Corte comune distinta al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 6 Bene Comune Non Censibile

Valore stimato: **€149.600,00 (centoquarantanovemilaseicento)**

- LOTTO 3:

--Appartamento contraddistinto dall'interno n. 3 posto al piano primo e distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 2 Cat A/2, classe 1 consistenza pari a 6 vani catastali, rendita 480,30 €;

-- Corte comune distinta al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 6 Bene Comune Non Censibile;

Valore stimato: **€149.600,00 (centoquarantanovemilaseicento)**

- LOTTO 4:

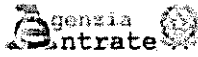
--Garage con due ingressi carrabili su via Braccianese Claudia ai num. 39/A e 39/B e distinto al NCEU al Fg. 23 P.IIa 1228 sub 5 Cat C/6, classe 6 consistenza 92mq, rendita 204,31 €.

Valore stimato: **€55.200,00 (cinquantacinquemiladuecento)**

Ritenendo di aver bene e compiutamente assolto al mandato conferitomi, il sottoscritto ingegnere Claudio Zoffoli rassegna la presente relazione di stima corredata dagli allegati.

5.ALLEGATI

Allegato A – Elenco Formalità



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Data 30/12/2019 Ora 19:41:39
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente EFFLOD

Ispezione n. T200992 del 30/12/2019

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED] Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/07/1993 al 30/12/2019
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1993 al 23/07/1993

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

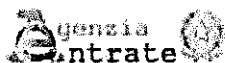
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/2001 - Registro Particolare 4156 Registro Generale 6623
Pubblico ufficiale NAPOLEONE GIANLUCA Repertorio 20736 del 05/07/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili sit in TOLFIA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2001 - Registro Particolare 1532 Registro Generale 6623
Pubblico ufficiale NAPOLEONE GIANLUCA Repertorio 20736 del 05/07/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili sit in TOLFIA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1051 del 29/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/03/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 01/03/2016 (Art. 35, comma 2-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 335/1999)



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Data 30/12/2019 Ora 19:41:39
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T200932 del 30/12/2019

per dati anagrafici

Richiedente ZFFCLD

3. ISCRIZIONE CONTEO del 15/04/2009 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 5036
Pubblico ufficiale NAPOLEONE GIANLUCA Repertorio 36374/16590 del 09/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in TOLFA(RM)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/2010 - Registro Particolare 897 Registro Generale 1197
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 55/291 del 30/03/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in TOLFA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/12/2015 - Registro Particolare 7008 Registro Generale 9867
Pubblico ufficiale ROMA 3 - SETTEBAGNI Repertorio 13410/9990 del 23/09/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in TOLFA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE CONTEO del 15/10/2018 - Registro Particolare 8730 Registro Generale 9527
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2700 del 17/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TOLFA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTEO del 09/09/2019 - Registro Particolare 8665 Registro Generale 6041
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2041 del 06/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TOLFA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico

Allegato B – Visure catastali
PIANO TERRA INTERNO 2 (F. 23 P. 1228 SUB 1)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1977 al 05/12/2019

Data: 05/12/2019 - Ora: 09:51:08 Segue
Visura n. T54390 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di TOLFA (Codice: L192) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 1228 Sub.: 1

INTESTATO

1	IMMOBILI (catasto) P.T. F. 23 P. 1228 SUB 1	1228/1	01/Proprietà per il fondo parcelario
---	---	--------	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Casi	Miscel. Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1	Urbanica	23	1228	1	Casi	Zone	A/2	1	6 vani	Totale: 133 m ² Totale sezione area superficie: 133 m ²	Euro 490,39	Variazione del 09/11/2015 - Invenzione in visura del Liv. di superficie
Indirizzo: VIA BRACCIANESE CLAUDIA s. c. VIA SAN SEBASTIANO s. c. piano 1 sottosol.												
Natura: Parata 1228/1 Mod. 58												

Mapp. Terraz. Catastr.
Codice Comune L192 - Sezione - Foglio 23 - Particella 1228

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Casi	Miscel. Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1	Urbanica	23	1228	1	Casi	Zone	A/2	1	6 vani	Euro 490,39 L. 319.009	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO CATASTRALE	
Indirizzo: VIA BRACCIANESE CLAUDIA s. c. VIA SAN SEBASTIANO s. c. piano 1 sottosol.												
Natura: Parata 1228/1 Mod. 58												



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1977 al 05/12/2019

Data: 05/12/2019 - Ora: 09:51:08 Segue
Visura n. T54390 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Casi	Miscel. Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1	Urbanica	23	1228	1	Casi	Zone	A/2	1	6 vani	L. 1.010.000	VARIAZIONE del 01/01/1993 VARIAZIONE DEL QUADRO CATASTRALE	
Indirizzo: VIA BRACCIANESE CLAUDIA s. c. VIA SAN SEBASTIANO s. c. piano 1 sottosol.												
Natura: Parata 1228/1 Mod. 58												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Casi	Miscel. Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1	Urbanica	23	1228	1	Casi	Zone	A/2	1	6 vani	L. 1.124	Impianto meccanografico dal 01/01/1993	
Indirizzo: VIA BRACCIANESE CLAUDIA s. c. VIA SAN SEBASTIANO s. c. piano 1 sottosol.												
Natura: Parata 1228/1 Mod. 58												

Situazione degli interessi dal 21/06/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E CONTI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per il fondo parcelario
DATI DERIVANTI DA	DENUNCIA INI PARAGOG PER CAUSA DI MORTE del 21/06/2014 preceduta da INI del 17/4/2011 e del 29/09/2011 Rogore MARINO s. c. TOLFA Espropriazione CU Sede. CONTRIBUZIONE Volont. 19/05/2014 n. 12407 del 29/09/2011 FISCALIZZAZIONE SUCCESSIONE n. 43206 1/2015		

Situazione degli interessi dal 10/03/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E CONTI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per il fondo parcelario
DATI DERIVANTI DA	DENUNCIA INI PARAGOG PER CAUSA DI MORTE del 10/03/1995 preceduta da INI del 15/02/1993 Rogore MARINO s. c. TOLFA Espropriazione CU Sede. CONTRIBUZIONE Volont. 29/1/1995 del 01/03/1995 SUCCESSIONE n. 2211/1995		

Situazione degli interessi dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E CONTI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per il fondo parcelario
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico dal 01/01/1993		

PIANO PRIMO INTERNO 3 (F. 23 P. 1228 SUB 2)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1977 al 05/12/2019

Data: 05/12/2019 - Ora: 14:36:13 Segue
Visura n. T228643 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TOLFA (Codice: L191) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 1228 Sub: 2

INTESTATO

1	MALENI Sara e TOLFA 2 N 311954	MALENI FABRIZIO	(1) Proprietà per 1/2 quota patrimoniale
---	--------------------------------	-----------------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sedime Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	1228	2			A/2	1	6 vani	Totale: 134 m ² Totale volume aree coperte: 130 m ³	Euro 499,39	Variazione del 09/11/2015 - Intestazione in visura del dat. 5/11/2015
Indirizzo		VIA BRACCANTINI CLAUDIA s.c. VIA SAN SERAFINO s.c. pass. 1 piano 1										
Natura		Parco 12287										

Mappa: Tutela Civile
Codice Catasto L191 - Sezione - Foglio 23 - Particella 1228

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sedime Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	1228	2			A/2	1	6 vani		Euro 499,39 L. 938 000	VALUTAZIONE del 01/01/1994 VALUTAZIONE DEL QUADRO TABELLARE
Indirizzo		VIA BRACCANTINI CLAUDIA s.c. VIA SAN SERAFINO s.c. pass. 1 piano 1										
Natura		Parco 12287										



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1977 al 05/12/2019

Data: 05/12/2019 - Ora: 14:36:13 Segue
Visura n. T228643 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sedime Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	1228	2			A/2	1	6 vani		L. 1.000 000	VALUTAZIONE del 01/01/1992 VALUTAZIONE DEL QUADRO TABELLARE
Indirizzo		VIA BRACCANTINI CLAUDIA s.c. VIA SAN SERAFINO s.c. pass. 1 piano 1										
Natura		Parco 12287										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sedime Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	1228	2			A/2	1	6 vani		L. 1.110	Impianto meccanografico dal 01/01/1988
Indirizzo		VIA BRACCANTINI CLAUDIA s.c. VIA SAN SERAFINO s.c. pass. 1 piano 1										
Natura		Parco 12287										

Situazione degli intestati dal 21/06/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 quota patrimoniale
DATI DERIVANTI DA DENUNCIA DEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 21/06/2014 protocollo n. RM1917379 in atti del 28/09/2015 Regione MARCHE Sede TOLFA Repubblica UU Sede CIVITAVECCHIA Volume 89620 n. 2146 del 21/06/2014 DICHIARAZIONE SUCCESSIONE n. 78336 100151			

Situazione degli intestati dal 10/03/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 quota del 21/06/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 quota del 21/06/2014
DATI DERIVANTI DA DENUNCIA DEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 10/03/1995 protocollo n. RM1214650 in atti del 18/02/2011 Regione MARCHE Sede TOLFA Repubblica UU Sede CIVITAVECCHIA Volume 331 n. 31 del 30/03/1995 DICHIARAZIONE SUCCESSIONE n. 100251			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 100/100 quota del 10/03/1995
DATI DERIVANTI DA Intestato e accertamento del 01/01/1995			

PIANO SEMINTERRATO INTERNO 1 (F. 23 P. 1228 SUB 3)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1977 al 05/12/2019

Data: 05/12/2019 - Ora: 14:37:16 Segue
Visura n.: T229293 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TOLFA (Codice: L101); Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 1228 Sub: 3

INTESTATO	INTESTATO	INTESTATO
-----------	-----------	-----------

Unità immobiliare dal 09/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		23	1228	3			A.4	2	1,2 vani	Terr. 59 m ² Totale rif. area coperta** 59 m ²	Euro 121,47	Variazione del 09/11/2016 - Inascolato in virtù dei dati di superficie
Indirizzo		VIA BRACCIANTESE CLAUDIA s. 65 VIA SAN SEBASTIANO s. 65 piano 11 stanza 11										
Municipio		Tolfa										

Mappali Tecniche Catastrali
Codice Comune L101 - Sezione - Foglio 23 - Particella 1228

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		23	1228	3			A.4	2	1,2 vani		Euro 121,47	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE E DEL QUADRO CATASTRALE
Indirizzo		VIA BRACCIANTESE CLAUDIA s. 65 VIA SAN SEBASTIANO s. 65 piano 11 stanza 11										
Municipio		Tolfa										



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1977 al 05/12/2019

Data: 05/12/2019 - Ora: 14:37:16 Segue
Visura n.: T229293 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		23	1228	3			A.4	1	1,5 vani		Euro 141,408	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE E DEL QUADRO CATASTRALE
Indirizzo		VIA BRACCIANTESE CLAUDIA s. 65 VIA SAN SEBASTIANO s. 65 piano 11 stanza 11										
Municipio		Tolfa										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		23	1228	3			A.4	2	2,5 vani		Euro 1,389	Impianto meccanografico del 01/01/1992
Indirizzo		VIA BRACCIANTESE CLAUDIA s. 65 VIA SAN SEBASTIANO s. 65 piano 11 stanza 11										
Municipio		Tolfa										

Situazione degli intestari dal 21/06/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestari dal 16/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestari dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

PIANO SEMINTERRATO GARAGE (F. 23 P. 1228 SUB 5)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1977 al 05/12/2019

Data: 05/12/2019 - Ora: 14:38:56 Segue
Visura n.: T230004 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di TOLFA (Codice: L191) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 1228 Sub.: 5

INTESTATO

MARINO S.p.A. s.p.a. a TOLFA n. 2971/1974	MARINO S.p.A. s.p.a. s.p.a.	(1) Proprietà per il bene particolare
---	-----------------------------	---------------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons. Zona	Milano Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	1228	5			C.6	4	92 m²	Totale: 92 m²	Euro 284,31	Verificata dal 09/11/2015 - Incompleta la visura del dat. di superficie
Indirizzo: VIA BRACCIANESE CLAUDIA n. 18-2A piano 51												
Verifica: Roma 12247 Mis. 43 L.												

Mappali Verano Cervello
Codice Comune L191 - Sezione - Foglio 23 - Particella 1228

Situazione dell'unità immobiliare dal 27-07-1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons. Zona	Milano Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	1228	5			C.6	4	92 m²	Totale: 92 m²	Euro 284,31	CONSTITUZIONE del 27-07-1995 in atti del 27-06-1995 in L. 395/66 71671/1/5871
Indirizzo: VIA BRACCIANESE CLAUDIA n. 18-2A piano 51												
Verifica: Roma 12247 Mis. 43 L.												

Situazione degli intestati dal 21-06-2014

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Cognome e Nome	Particella	Codice	Classe	Diritti	Oneri
1	MARINO S.p.A. s.p.a. a TOLFA n. 2971/1974				(1) Proprietà per il bene particolare	
DATI DERIVANTI DA: DENUNCIA NEI PAZZAGGI PER CAUSA D'INCORTE del 21/06/2014 protocollo n. RM047514 in atti dal 19/06/2014 Regione: MARINO SpA - TOLFA Reparto: UU Sede: CIVITAVECCHIA Volume: 49210 n. 14420 del 21/06/2014 DICHIARAZIONE SUCCESSORIE in 14156/1/2014						



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1977 al 05/12/2019

Data: 05/12/2019 - Ora: 14:38:56 Fine
Visura n.: T230004 Pag. 2

Situazione degli intestati dal 27-07-1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Cognome e Nome	Particella	Codice	Classe	Diritti	Oneri
1	[REDACTED]				(1) Proprietà per il bene particolare	
DATI DERIVANTI DA: CONTRATTO DI COSE del 27-07-1995 in atti dal 27-06-1995 Regione: MARINO SpA - TOLFA Reparto: UU Sede: CIVITAVECCHIA Volume: 49210 n. 14420 del 27-07-1995 DICHIARAZIONE SUCCESSORIE in 14156/1/2014						

Situazione degli intestati dal 10-03-1995

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Cognome e Nome	Particella	Codice	Classe	Diritti	Oneri
1	[REDACTED]				(1) Proprietà per il bene particolare	
DATI DERIVANTI DA: DENUNCIA NEI PAZZAGGI PER CAUSA D'INCORTE del 10/03/1995 protocollo n. RM047514 in atti dal 19/06/2014 Regione: MARINO SpA - TOLFA Reparto: UU Sede: CIVITAVECCHIA Volume: 49210 n. 14420 del 10/03/1995 DICHIARAZIONE SUCCESSORIE in 14156/1/2014						

Valori immobiliari a 1 Tratti esenti. Euro 0,00

Valore catastale

* Codice Fiscale Abilitato in Anagrafe Tribunale

PIANO SEMINTERRATO LEGNAIA (F. 23 P. 1228 SUB 4)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1977 al 05/12/2019

Data: 05/12/2019 - Ora: 14:38:10 Segue
Visura n.: T225687 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di TOLFA (Codice: L192) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 1228 Sub.: 4

INTESTATO

1	MAUCI Aldo nato a TOLFA il 25/11/1974	MONSIEUR PIERRE	(1) Proprietà per 1/2 bene personale
---	---------------------------------------	-----------------	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1994

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Casa	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbanistica	23	1228	4	Casa	Zona	C2	2	10 m²		Euro 14,79 L. 48.990	PARALIZZAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO CATASTRALE
Indirizzo		VIA BRACCIANTESE CLAUDIA n. 20 VIA SAN SEBASTIANO n. 50 piano 51										
Numero					Parco		12287		Area 59		-	

Mappali Terziari Correlati
Codice Comune L192 - Sezione - Foglio 23 - Particella 1228

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Casa	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbanistica	23	1228	4	Casa	Zona	C2	2	10 m²		L. 48.990	PARALIZZAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO CATASTRALE
Indirizzo		VIA BRACCIANTESE CLAUDIA n. 20 VIA SAN SEBASTIANO n. 50 piano 51										
Numero					Parco		12287		Area 59		-	



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1977 al 05/12/2019

Data: 05/12/2019 - Ora: 14:38:10 Fine
Visura n.: T225687 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Casa	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbanistica	23	1228	4	Casa	Zona	C2	2	10 m²		L. 78	Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo		VIA BRACCIANTESE CLAUDIA n. 20 VIA SAN SEBASTIANO n. 50 piano 51										
Numero					Parco		12287		Area 59		-	

Situazione degli intestati dal 22/06/2014

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E CONFESSIONALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 bene personale
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/09/2014 protocollo n. 251/427779 in atti del 29/09/2014 Regione Lazio [REDACTED] FA Registrazione UV Sede CIVITAVECCHIA Volume 49420 n. 21410 del 23/09/2014 DICHIARAZIONE SUCCESSORIE (n. 18356/1/2014)			

Situazione degli intestati dal 10/03/1995

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E CONFESSIONALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 bene personale
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/03/1995 protocollo n. 251/427779 in atti del 12/03/1995 Regione Lazio [REDACTED] FA Registrazione UV Sede CIVITAVECCHIA Volume 241 n. 31 del 30/03/1995 DICHIARAZIONE SUCCESSORIE (n. 18356/1/2014)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI E CONFESSIONALI
1	MAUCI Aldo nato a TOLFA il 25/11/1974	MONSIEUR PIERRE	(1) Proprietà per 1/2 bene personale
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico dal 01/01/1989			

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

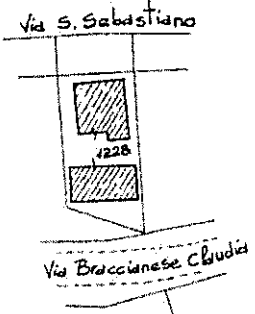
MAPPA CATASTALE FOGLIO 23 PARTICELLA 1228



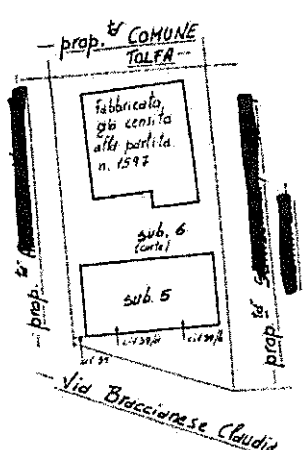
ELABORATO PLANIMETRICO

- COMUNE DI TOLFA -
 - Scala 1:1000 -
 - Foglio 23 - Particella 1228 -


Rif. Tipo Mappale
 n° 74475 del 25/07/95



- ELABORATO PLANIMETRICO -
 - Scala 1:500 -



- IL TECNICO



- Elenco dei subalterni attribuiti -

Foglio 23 Part.lla 1228	sub 1	} - Fabbricato già censito alla partita n. 1597 -
"	2	
"	3	
"	4	
"	5	- Garage - Via Braconnese Claudia civ. 39/A e/B - piano S1 -
"	6	- Bene comune non censibile (corte).


Ultima planimetria in atti
 Data presentazione 27/07/1995 - Data: 12/12/2019 - n. T181352 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto del Fabbricati - Comune di TOLFA (LI 02) - Foglio 23 - Particella: 1228 - Elaborato planimetrico

Allegato C – Planimetrie catastali

PIANO TERRA INTERNO 2 (F. 23 P. 1228 SUB 1)

Data presentazione: 15/12/1969 - Data: 12/12/2019 - n. T199965 - Richiedente: ZFFCLD51L06C552E



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

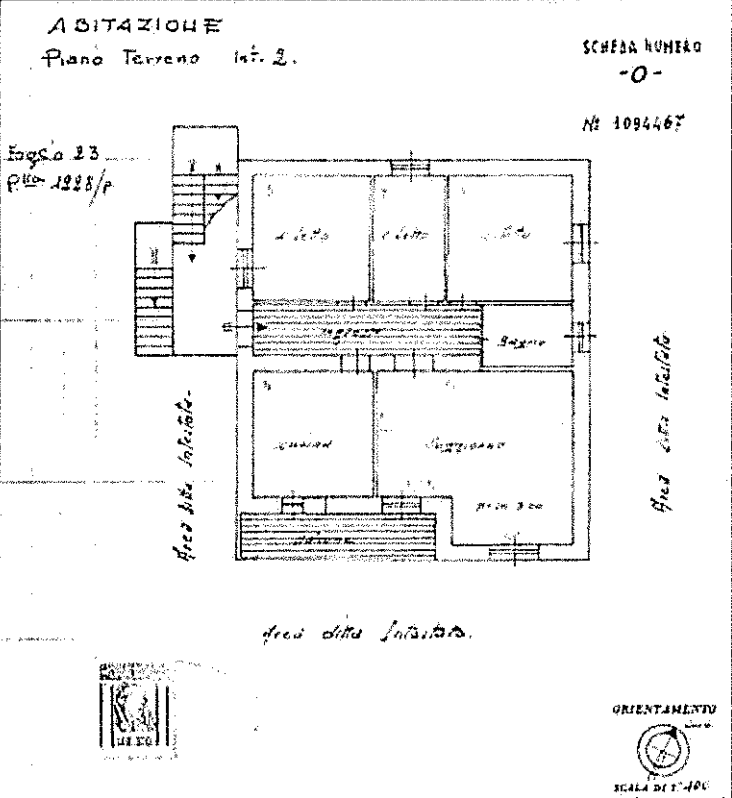
Libro 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TOLFA Via S. Sebastiano
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Abitazione
 Piano Terreno Int. 2.

Fig. 23
 P. 1228/P



facci detta Int. 2.

SCHEDA NUMERO
 -0-

N. 1094467

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROP. IN	Computo del <u>Procedura</u> <u>Giulio Botanelli</u> Inoris all'Atto del <u>Procedura</u> della Procura di <u>Roma</u> del <u>28 Ottobre 1969</u> con <u>Prof. Giulio Botanelli</u>
------------------	--

Casato dei Fabbricci - Situazione al 12/12/2019 - Comune di TOLFA (L. 973) - Foglio 23 - Particella 1228 - Subalterno 1 - VIA BRACCIANESI CLAUDIO n. 6C, VIA SAN SEBASTIANO n. 6C piano Interno 2.

Ultima planimetria in am...
 Data presentazione: 15/12/1969 - Data: 12/12/2019 - n. T199965 - Richiedente: ZFFCLD51L06C552E
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO PRIMO INTERNO 3 (F. 23 P. 1228 SUB 2)

Data presentazione: 15/12/1969 - Data: 12/12/2019 - n. T199968 - Richiedente: ZFFCLD51L06C552E

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Map. 2 (Sotto Cassa Caduta 1/40000) Lire 20

Municipalità dell'immobile situata nel Comune di TOLFA Via S. Sebastiano
Vino [REDACTED]
Adegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

ABITAZIONE
Piano Primo int. 3
Via S. Sebastiano

SCHEDE NUMERO
-0-
N° 1094469

Eng. S. Zoffoli
P. 23 P. 1228/2

Area ditta [REDACTED]
Area ditta [REDACTED]
Area ditta [REDACTED]

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	2
PROF. N°	

Compilata dal Geometra
Giulio [REDACTED]
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Roma
data 28 Aprile 1969
Firma Giulio [REDACTED]


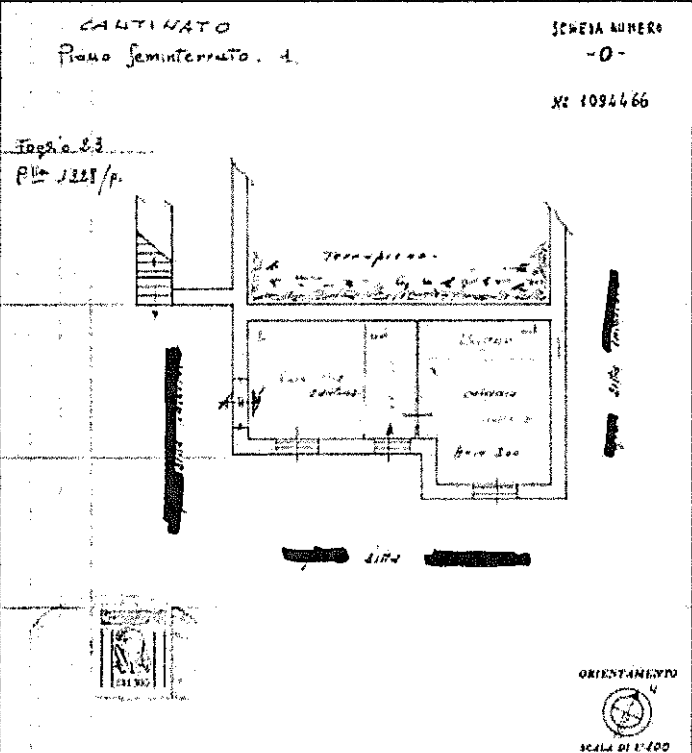

Ultima planimetria in [REDACTED]

Data presentazione: 15/12/1969 - Data: 12/12/2019 - n. T199968 - Richiedente: ZFFCLD51L06C552E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Comune di Tolfa (RM) - Situazione al 12/12/2019 - Comune di TOLFA (RM) - Foglio 23 - Particella 1228 - Subalterno 2 - VIA BRACCIANESI CLAUDIO n. 65, VIA SAN SEBASTIANO n. 66 piano 1 interno 3

PIANO SEMINTERRATO DA PROGETTO (F. 23 P. 1228 SUB 3)

Data presentazione 15/12/1969 - Data: 12/12/2019 - n. T199969 - Richiedente: ZFFCLD51L06CS52E

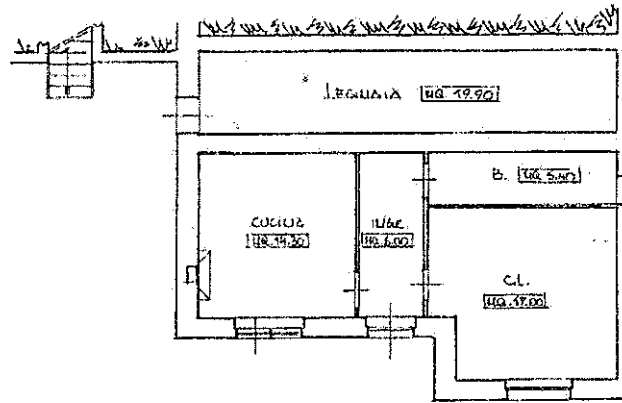
 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>IN FORMAZIONE E INFORMATICA</small>		MOT. N. (Nome Cognome Indirizzo Ufficio) Linea 20
Pianimetria dell'immobile sita nel Comune di <u>TOLEA</u> Via <u>S. Sebastiano</u>		
Data: <u>[redacted]</u>		
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terziario Kroviale di <u>ROMA</u>		
CANTINATO Piano seminterrato. 1.		SCHEMA NUMERO -0- N° 1094466
Foglio <u>23</u> P. <u>1228/p.</u>		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Completata dal Geometa <u>Giulio Botanicali</u> Trovata all'atto del Geometa della Provincia di <u>Roma</u> nel <u>10/10/1969</u> Firma <u>Giulio Botanicali</u>
DATA PROT. N°		

Una planimetria in ar...

Data presentazione 15/12/1969 - Data: 12/12/2019 - n. T199969 - Richiedente: ZFFCLD51L06CS52E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (245X370) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CORSO DEL FALCONE - SIMULAZIONE AL 12/12/2019 - COMUNE DI TOLEA (PT. 192) - FOLIO 23 - PARTICELLA 1228 - SUBALBERO 3 - VIA BRACCIANESE, C.A. 101/A n. 6C, VIA SAN SEBASTIANO n. 6C piano. 51 interno 1.

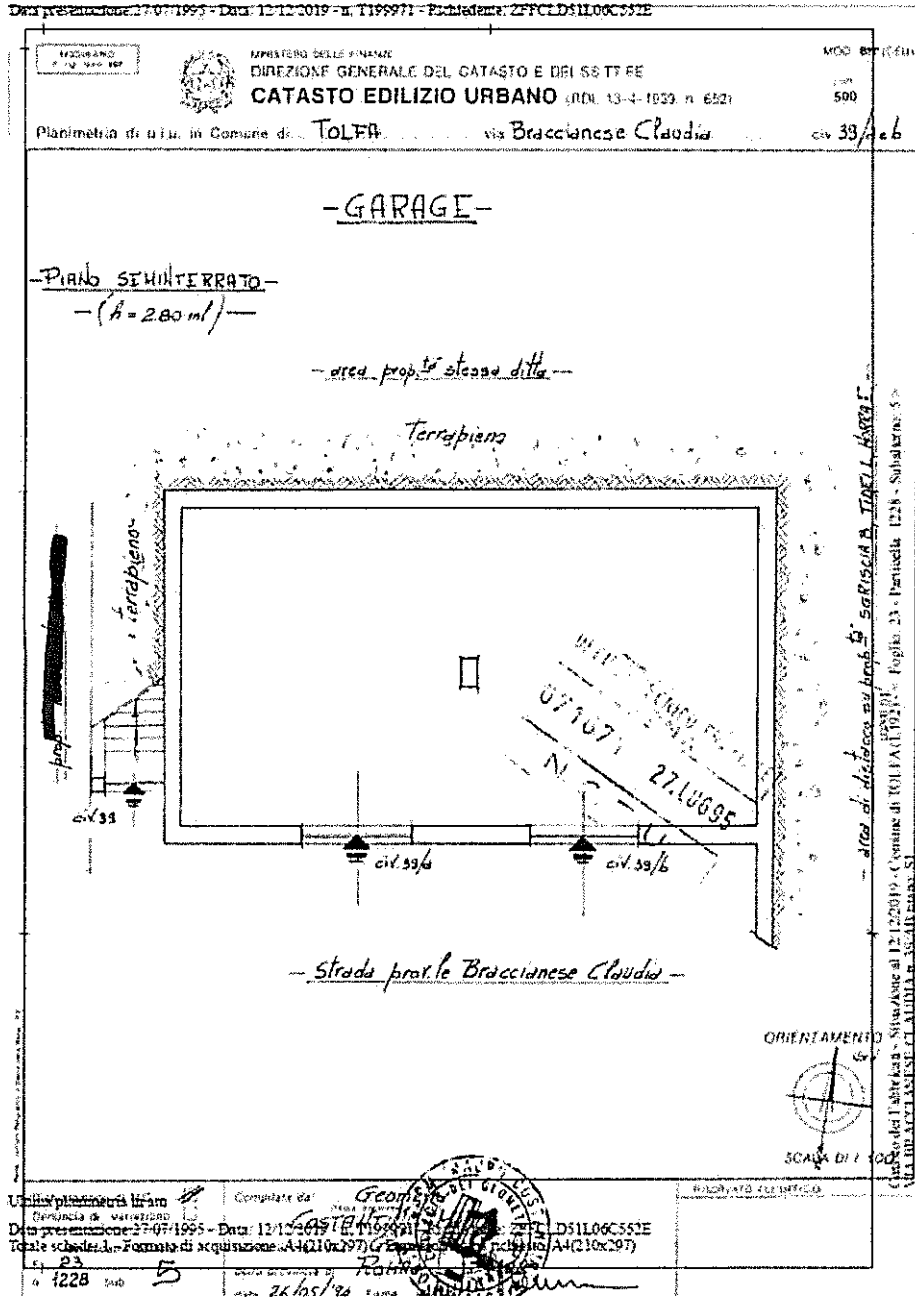
PIANO SEMINTERRATO IN SANATORIA INTERNO 1 (F. 23 P. 1228 SUB 3)
PIANO SEMINTERRATO IN SANATORIA LEGNAIA (F. 23 P. 1228 SUB 4)
PLANIMETRIE NON PRESENTI IN CATASTO



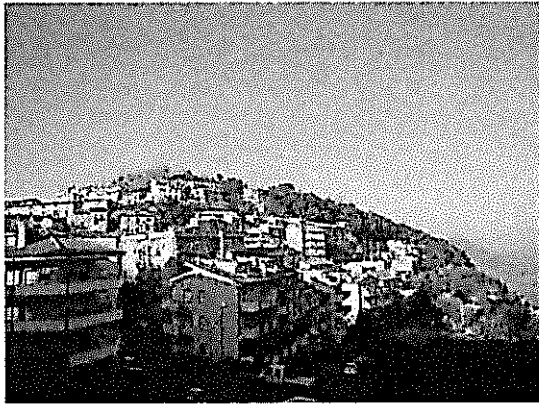
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
(IN SANATORIA)

PROF. ING. CLAUDIO ZOFFOLI - STUDIO ZOFFOLI & ASSOCIATI - VIA FLAVIA 80 - 00100 LADISPOLI (RM) - TEL. 0766/46001 - FAX 0766/46002 - E-MAIL: zoffoli@zoffoli.it

PIANO SEMINTERRATO GARAGE (F. 23 P. 1228 SUB 5)



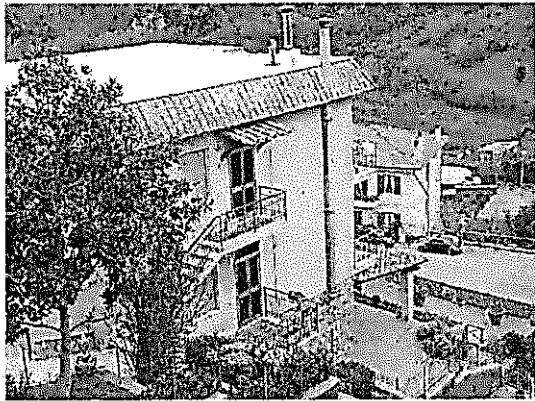
Allegato D – Rilievo fotografico immobile



QUARTIERE SAN SEBASTIANO



INGRESSO LATO NORD



LATO OVEST



LATO SUD



INGRESSO LATO SUD



INGRESSO GARAGE



INTERNO GARAGE



INTERNO SEMINTERRATO



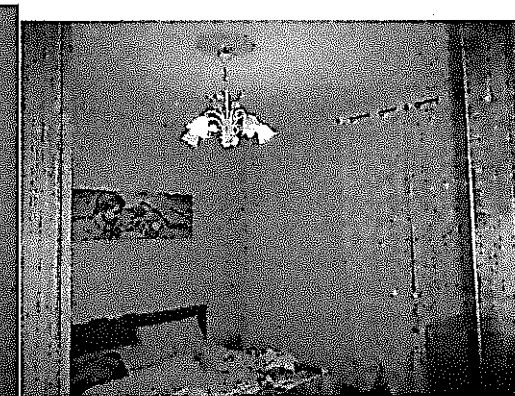
CUCINA INT 2



INGRESSO INT 2



CAMERA INT 2



CAMERA INT 2



CAMERA INT 3



CAMERA INT 3



INGRESSO INT 1



CUCINA INT 1



CAMERA INT 1

PRODOTTO E PUBLBLICATO DA C.A.S. - 00187 - ROMA - TEL. 06/498101 - FAX 06/498102