



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 192/2024**

PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **ING. MAURA BATTILOCCHIO**

CUSTODE: **AVV. ANTONELLA ASTOLFI**



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

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

-In primo luogo

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti 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:

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.

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

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

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

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 G.E.

C) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

D) Predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...);

E) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

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 (calpestando) 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

C) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

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. Occupazione dell'immobile pignorato

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

B) accerti se l'immobile è libero o occupato;

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

D) 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;

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;

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

6. 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;

7. Identificazione dei lotti

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

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

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **Depositi** entro **sessanta** giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individualizzazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c. nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico;
- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

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

Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono 4 appartamenti che si trovano nel medesimo stabile nel comune di Tolfa (RM). I 4 appartamenti si trovano al secondo piano.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	08/12/2024	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	08/12/2024	(Tipo consultazione)	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	08/12/2024	(Planimetria, visura catastale, estratto di mappa)	Allegato 1
	Conservatoria		(Tipo Ispezione di verifica)	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI TOLFA)	Urbanistica	Permesso di Costruire n. 185 del 9.11.2011 e Permesso di Costruire n. 190 del 21.3.2012 rilasciate dal Comune di Tolfa SCIA prot 7924 del 4.9.2012 SCIA prot 7925 del 4.9.2012		Allegato 2
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura, planimetria catastale, estratto di mappa		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				
	Atto di compravendita			
	Atto Ultraventennale	Atto di compravendita del 10/06/2016 repertorio 1395 raccolta 1021 Notaio Dott. Enzo Becchetti		Allegato 3
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato

(COMUNE TOLFA)	Sopralluogo	23/12/2024	Positivo	(Eventuale) Allegato 4
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	06/05/2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)			
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	29/10/2024		
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio:

Quesito 1.C) 1.D)

• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- Immobiliare: NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX - Tipo : civile abitazione - vedi quesito 2.A)
- Immobiliare: NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX - Tipo : civile abitazione - vedi quesito 2.A)
- Immobiliare: NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX - Tipo : civile abitazione - vedi quesito 2.A)
- Immobiliare: NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX - Tipo : civile abitazione - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE:

Ipoteca volontaria registro generale n.6542 registro particolare n.1230 del 16.06.2011 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Capranica c.f. 01614300562 e contro XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma c.f. 10715141007 – atto Dominici Giuseppe del 09.06.2011 per Euro 1.400.000,00 di cui Euro 700.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni. A margine si rivela annotamento di frazionamento in quota del 26.02.2013 al n. 257 del registro particolare per Euro 176.000,00 di cui Euro 88.000,00 per sorte capitale mutuo gravante su NCEU al fg XX pc 255/508 – Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per sorte capitale mutuo gravante su NCEU al fg XX pc 255/509.

Ipoteca volontaria registro generale n.2308 registro particolare n.335 del 20.03.2012 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Capranica c.f. 01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica Via Luigi Maria Olivares 1 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma c.f. 10715141007 per la piena proprietà – atto Becchetti Paolo del 19.03.2012 per Euro 900.000,00 di cui Euro 450.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni. A margine si rileva annotamento di frazionamento in quota del 26.02.2013 n.255 del registro particolare per Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00 per sorte capitale mutuo gravante su NCEU al fg XX pc 257/505 – Euro 170.000,00 di cui Euro 85.000,00 per sorte capitale mutuo gravante su NCEU al fg XX pc 257/506.

PIGNORAMENTI: Pignoramento immobiliare registro generale n.11175 registro particolare n. 8563 del 29.10.2024 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Montalto di Castro in Via Trento e Trieste n. 2 presso e nello studio dell'Avv. Marco Fedele e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma c.f. 08907171006 per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 03.10.2024 sino alla concorrenza di Euro 254.906,43 oltre interessi e spese.
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ'	PROPRIETÀ' AL VENTENNIO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/1)	NO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/1)	NO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (solo fg XX pc 257/1) (1/1)	NO
fg XX pc 255/1 XXXXXXXXXXXXX (1/3), XXXXXXXXXXXXXXXX (1/3), E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/3) fg XX pc 255/2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/1) fg XX pc 255/3 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2), XXXXXXXXXXXXXXXX (1/2) fg XX pc 257/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2), XXXXXXXXXXXXXXXX (1/2) fg XX pc 257/2 XXXXXXXXXXXXX (1/3), XXXXXXXXXXXXXXXX (2/15), XXXXXXXXXXXXX (2/15), XXXXXXXXXXXXXXXX (2/15), XXXXXXXXXXXXX (2/15), XXXXXXXXXXXXXXXX(2/15)	SI
PROVENIENZA (1. E): <i>Atto di compravendita del 10/06/2016 repertorio 1395 raccolta 1021 Notaio Dott. Enzo Becchetti</i>	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.D) : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato tramite atto di compravendita del 10/06/2016 repertorio 1395 raccolta 1021, Notaio Dott. Enzo Becchetti da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che ha acquistato fg XX pc 255/1 tramite atto di compravendita del 20/11/2010 Notaio Dott. Gianluca Napoleone da XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fg XX pc 255/2 tramite atto di compravendita del 18/11/2010 Notaio Dott. Gianluca Napoleone da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, fg XX pc 255/3 tramite atto di compravendita del 28/10/2010 Notaio Dott. Gianluca Napoleone da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX XX, fg XX pc 257/1 tramite atto di compravendita del 07/05/2011 Notaio Dott. Gianluca Napoleone da XXXXXXXXXXXXXXXX, fg XX pc 257/2 tramite atto di compravendita del 30/06/2011 Notaio Dott. Gianluca Napoleone da XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato fg XX pc 257/1 tramite atto di compravendita del 20/02/2010 Notaio Dott. Gianluca Napoleone da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,	

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile	Tipo : appartamento al piano secondo								
COMUNE	Tolfa								
VIA / CIVICO	Del Mattatoio, 9								
PIANO/INTERNO	Piano secondo (interno 5 catastalmente e interno 8 sul progetto)								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	Appartamento (Piano secondo)				mq 39				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE									
								SUPERF. CALPESTABILE	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato 5					
CONFINI									
Appartamento sub. 507, appartamento sub. 509, vano scala, Via del Mattatoio, salvo altri.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
XX	XX X	XXX		A/2	1	2,5 vani	Totale: mq 39 Escl. aree scoperte: mq 39	€ 200,13	
Indirizzo: Via del mattatoio, 9 interno 5, piano 2 – Tolfa (RM)									
CARATTERISTICHE INTERNE									
L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al piano secondo ed è ubicato nel comune di Tolfa.									
L'appartamento, che è abbastanza vicino ai principali servizi di Tolfa e dista circa 500 m dal centro del paese, si trova in uno stabile formato da 3 piani fuori terra.									
L'abitazione (H media=2,70 m) fa parte di un piccolo condominio (non costituito, senza amministratore) composto da 10 proprietà, ed è così suddiviso: soggiorno con angolo cottura, 1 camera, bagno. Dal soggiorno per accedere alla camera è presente un gradino.									
I pavimenti, uguali in tutti gli ambienti, sono in gres porcellanato (60x15) di colore nocciola.									
I rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno sono in gres porcellanato bianco.									
Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.									
Le porte interne, di colore chiaro, sono tamburate.									
Le portefinestre sono con telaio in legno, con vetro a taglio termico e con portelloni oscuranti.									
E' presente la caldaia, i termosifoni in tutti gli ambienti e un camino in soggiorno.									
Non è presente l'ascensore.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Esternamente l'edificio è con pietra a faccia-vista. La copertura è a doppia falda. L'accesso alla proprietà condominiale avviene tramite portoncino d'ingresso posto su Via del Mattatoio.									

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

Immobile	Tipo : appartamento al piano secondo							
COMUNE	Tolfa							
VIA / CIVICO	Del Mattatoio, 9							
PIANO/INTERNO	Piano secondo (interno 6 catastalmente e interno 9 sul progetto)							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Appartamento (Piano secondo)				mq 35			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
								SUPERF. CALPESTABILE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								Allegato 6
CONFINI								
Appartamento sub. 508, sub. 510, vano scala, Via del Mattatoio, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XX	XX X	XXX		A/2	1	2,5 vani	Totale: mq 35 Escl. aree scoperte: mq 35	€ 200,13
Indirizzo: Via del mattatoio, 9 interno 6, piano 2 – Tolfa (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al piano secondo ed è ubicato nel comune di Tolfa.</p> <p>L'appartamento, che è abbastanza vicino ai principali servizi di Tolfa e dista circa 500 m dal centro del paese, si trova in uno stabile formato da 3 piani fuori terra.</p> <p>L'abitazione (H media=2,70 m) fa parte di un piccolo condominio (non costituito, senza amministratore) composto da 10 proprietà, ed è così suddiviso: soggiorno con angolo cottura, 1 camera, bagno.</p> <p>I pavimenti, uguali in tutti gli ambienti, sono in gres porcellanato (60x15) di colore nocciola.</p> <p>I rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno sono in gres porcellanato bianco.</p> <p>Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.</p> <p>Le porte interne, di colore chiaro, sono tamburate.</p> <p>Le portefinestre sono con telaio in legno, con vetro a taglio termico e con portelloni oscuranti.</p> <p>E' presente la caldaia, i termosifoni in tutti gli ambienti e un camino in soggiorno.</p> <p>Non è presente l'ascensore.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Esternamente l'edificio è con pietra a faccia-vista. La copertura è a doppia falda. L'accesso alla proprietà condominiale avviene tramite portoncino d'ingresso posto su Via del Mattatoio.								

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

Immobile	Tipo : appartamento al piano secondo							
COMUNE	Tolfa							
VIA / CIVICO	Del Mattatoio, 9							
PIANO/INTERNO	Piano secondo (interno 9 catastalmente e interno 6 sul progetto)							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Appartamento (Piano secondo)				mq 37			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
								SUPERF. CALPESTABILE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								<i>Allegato 7</i>
CONFINI								
Appartamento sub. 506, appartamento sub. 507, vano scala, Via del Mattatoio, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XX	XX X	XXX		A/4	3	2,5 vani	Totale: mq 37 Escl. aree scoperte: mq 37	€ 142,03
Indirizzo: Via del mattatoio, 9 interno 9, piano 2 – Tolfa (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al piano secondo ed è ubicato nel comune di Tolfa.</p> <p>L'appartamento, che è abbastanza vicino ai principali servizi di Tolfa e dista circa 500 m dal centro del paese, si trova in uno stabile formato da 3 piani fuori terra.</p> <p>L'abitazione (H media=2,70 m) fa parte di un piccolo condominio (non costituito, senza amministratore) composto da 10 proprietà, ed è così suddiviso: soggiorno con angolo cottura, 1 camera, disimpegno, bagno.</p> <p>I pavimenti, uguali in tutti gli ambienti, sono in gres porcellanato (60x15) di colore nocciola.</p> <p>I rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno sono in gres porcellanato bianco.</p> <p>Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.</p> <p>Le porte interne, di colore chiaro, sono tamburate.</p> <p>Le portefinestre sono con telaio in legno, con vetro a taglio termico e con portelloni oscuranti.</p> <p>E' presente la caldaia, i termosifoni in tutti gli ambienti e un camino in soggiorno.</p> <p>Non è presente l'ascensore.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Esternamente l'edificio è con pietra a faccia-vista. La copertura è a doppia falda. L'accesso alla proprietà condominiale avviene tramite portoncino d'ingresso posto su Via del Mattatoio.								

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

Immobile	Tipo : appartamento al piano secondo							
COMUNE	Tolfa							
VIA / CIVICO	Del Mattatoio, 9							
PIANO/INTERNO	Piano secondo (interno 10 catastalmente e interno 5 sul progetto)							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Appartamento (Piano secondo)						mq 52	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
								SUPERF. CALPESTABILE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								Allegato 8
CONFINI								
Appartamento sub. 505, altra proprietà, vano scala, Via del Mattatoio, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XX	XX X	XXX		A/4	3	3 vani	Totale: mq 52 Escl. aree scoperte: mq 52	€ 170,43
Indirizzo: Via del mattatoio, 9 interno 10, piano 2 – Tolfa (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al piano secondo ed è ubicato nel comune di Tolfa.</p> <p>L'appartamento, che è abbastanza vicino ai principali servizi di Tolfa e dista circa 500 m dal centro del paese, si trova in uno stabile formato da 3 piani fuori terra.</p> <p>L'abitazione (H media=2,70 m) fa parte di un piccolo condominio (non costituito, senza amministratore) composto da 10 proprietà, ed è così suddiviso: soggiorno con angolo cottura, 1 camera, disimpegno, bagno.</p> <p>I pavimenti, uguali in tutti gli ambienti, sono in gres porcellanato (60x15) di colore nocciola.</p> <p>I rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno sono in gres porcellanato bianco.</p> <p>Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.</p> <p>Le porte interne, di colore chiaro, sono tamburate.</p> <p>Le portefinestre sono con telaio in legno, con vetro a taglio termico e con portelloni oscuranti.</p> <p>E' presente la caldaia, i termosifoni in tutti gli ambienti e un camino in soggiorno.</p> <p>Non è presente l'ascensore.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Esternamente l'edificio è con pietra a faccia-vista. La copertura è a doppia falda. L'accesso alla proprietà condominiale avviene tramite portoncino d'ingresso posto su Via del Mattatoio.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX è esente dalle imposte

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale dei beni.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Acquisizione delle mappe censuarie

Quesito 3.C)

Aggiornamento del catasto
Non sono necessari aggiornamenti.

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

Strumento urbanistico comunale:
<i>L'immobile si trova in zona urbanistica RCV2 RISTRUTTURAZIONE CON COMPLETAMENTO (art.19 NTA). Dato il particolare e delicato inserimento di costruzioni in queste zone, al fine di conservare preesistenze ambientali o per creare nuovi spazi urbanistici, il Piano Regolatore prevede una disposizione planovolumetrica dei fabbricati, che in sede di attuazione dovrà essere rispettato.</i>

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):
Non necessario

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:
<i>Gli immobili sono stati realizzati con Permesso di Costruire n. 185 del 9.11.2011 e Permesso di Costruire n. 190 del 21.3.2012 rilasciati dal Comune di Tolfa. SCIA prot 7924 del 4.9.2012</i>

SCIA prot 7925 del 4.9.2012

Titoli poi decaduti poiché gli edifici costituiti sono stati oggetto di una trasformazione edilizia di manufatti ex stalle previste in demolizione nel PDL proprietà XXXXX-XXXXXi-XXXXX e pertanto non presentano la conformità urbanistica.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non presente

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

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

Gli immobili identificati al NCEU di Tolfa:

fg XX plla XXX sub XXX

Non presentano regolarità urbanistica per i motivi esposti sopra. Si allega Attestazione da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica di Tolfa, arch. Ermanno Mencarelli. (Allegato 2)

La conformità urbanistica può essere ottenuta solo attraverso accordi con il comune e modifiche al PRG (che coinvolge oltre al comune anche altri enti quali regione, ecc...), pertanto gli eventuali costi non possono essere quantificati.

Si precisa che in sede di sopralluogo si è potuto accertare che alcuni appartamenti facenti parte dello stesso complesso immobiliare sono abitati a seguito di compravendita.

5. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 5.A) –

Quesito 5.B) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX	E' libero	
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX	E' libero	
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX	E' libero	
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX	E' libero	

Quesito 5 C) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX	XXXXXX	Atto di compravendita del 10.06.2016 rep. 1395 raccolta 1021 Notaio dott. Enzo Becchetti	29 ottobre 2024
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX	XXXXXX	Atto di compravendita del 10.06.2016 rep. 1395 raccolta 1021 Notaio dott. Enzo Becchetti	29 ottobre 2024
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX	XXXXXX	Atto di compravendita del 10.06.2016 rep. 1395 raccolta 1021 Notaio dott. Enzo Becchetti	29 ottobre 2024

plla XXX sub XXX			
Immobile identificato al NCEU Tolfa fg XX plla XXX sub XXX	XXXXXXXXXX	Atto di compravendita del 10.06.2016 rep. 1395 raccolta 1021 Notaio dott. Enzo Becchetti	29 ottobre 2024

Quesito 5 D) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Descrizione: Non risultano contratti di locazione registrati sull'immobile.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 5.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Non necessario

Quesito 5 F) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

Atto non presente

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

Atto non presente

6. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 6.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincoli:	PTPR REGIONE LAZIO Tav A <i>Paesaggio degli insediamenti urbani, Area di visuale</i> Tav B <i>Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto art.43 NTA</i>	

Quesito 6.B) – Oneri condominiali – Allegato 7**Spese fisse di gestione o manutenzione:**

In sede di sopralluogo, tramite colloqui con alcuni condomini, è emerso che la nomina dell'amministratore di condominio non è ancora avvenuta.

Spese straordinarie già deliberate:

Non risultano per i motivi sopra esposti.

Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni:

Non risultano per i motivi sopra esposti.

Altro:

Quesito 6.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

L'immobile risulta libero da usi civici. (Allegato 2)

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

Notifica atto di pignoramento:		03/10/2024		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento piano secondo (interno 5)	XXXXXXXX	fg XX plla XXX sub XXX	1/1	07/07/2016
Appartamento piano secondo (interno 6)	XXXXXXXX	fg XX plla XXX sub XXX	1/1	07/07/2016
Appartamento piano secondo (interno 9)	XXXXXXXX	fg XX plla XXX sub XXX	1/1	07/07/2016
Appartamento piano secondo (interno 10)	XXXXXXXX	fg XX plla XXX sub XXX	1/1	07/07/2016

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Il compendio pignorato consta di 4 appartamenti. E' pertanto possibile effettuare una separazione dei beni pignorati.

Progetto di divisione:

Ogni appartamento andrà a costituire un lotto.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Lotto 1: Immobile identificato al NCEU di Tolfa fg XX plla XXX sub XXX
Lotto 2: Immobile identificato al NCEU di Tolfa fg XX plla XXX sub XXX
Lotto 3: Immobile identificato al NCEU di Tolfa fg XX plla XXX sub XXX
Lotto 4: Immobile identificato al NCEU di Tolfa fg XX plla XXX sub XXX

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

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

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Abitazione sub. XXX – Lotto 1		mq 39		mq 39
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq 39
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso, si è fatto riferimento ai valori OMI ed è stata fatta un'indagine di mercato.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento secondo piano identificato con il sub. 508	Val. locali	Min. 900,00÷ Max. 1.300,00	€/mq 1.100,00	€/mq 1.000,00
	OMI	Min 750,00 ÷ Max. 1.050,00	€/mq 900,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
- Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento secondo piano identificato con il sub. XXX	39	1.000,00	39.000,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			39.000,00 €	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E)				
- Altri tipi di detrazione -				
Lotto 1:		€	Euro/00	
Appartamento secondo piano identificato con il sub. XXX		39.000,00 €	Trentanovemila/00	

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Abitazione sub. XXX – Lotto 2		mq 35		mq 35
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq 35
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso, si è fatto riferimento ai valori OMI ed è stata fatta un'indagine di mercato.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento secondo piano identificato con il sub. 509	Val. locali	Min. 900,00÷ Max. 1.300,00	€/mq 1.100,00	€/mq 1.000,00
	OMI	Min 750,00 ÷ Max. 1.050,00	€/mq 900,00	
	BI	Min. ... + Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento secondo piano identificato con il sub. XXX	35	1.000,00	35.000,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			35.000,00 €	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E)				
- Altri tipi di detrazione -				
Lotto 2:	€	Euro/00		
Appartamento secondo piano identificato con il sub. XXX	35.000,00 €	Trentacinquemila /00		

Immobile Abitazione sub. XXX – Lotto 3		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 37		mq 37
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq 37
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso, si è fatto riferimento ai valori OMI ed è stata fatta un'indagine di mercato.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento secondo piano identificato con il sub. 505	Val. locali	Min. 900,00÷ Max. 1.300,00	€/mq 1.100,00	€/mq 1.000,00
	OMI	Min 750,00 ÷ Max. 1.050,00	€/mq 900,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento secondo piano identificato con il sub. XXX	37	1.000,00	37.000,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			37.000,00 €	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E)				
- Altri tipi di detrazione -				
Lotto 3:		€	Euro/00	
Appartamento secondo piano identificato con il sub. XXX		37.000,00 €	Trentasettemila /00	

Immobile Abitazione sub. XXX – Lotto 4		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 52		mq 52
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq 52
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso, si è fatto riferimento ai valori OMI ed è stata fatta un'indagine di mercato.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento secondo piano identificato con il sub. 506	Val. locali	Min. 900,00÷ Max. 1.300,00	€/mq 1.100,00	€/mq 1.000,00
	OMI	Min 750,00 ÷ Max. 1.050,00	€/mq 900,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento secondo piano identificato con il sub. XXX	52	1.000,00	52.000,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			52.000,00 €	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E)				
- Altri tipi di detrazione -				
Lotto 3:				
		€	Euro/00	
Appartamento secondo piano identificato con il sub. XXX		52.000,00 €	Cinquantaduemila /00	



Si trasmette a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:

Avv. Antonella Astolfi avv.antonella.astolfi@pec.it (custode)
Avv. Marco Fedele marco.fedele@pecavvocaticivitavecchia.it (procedente)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (società esecutata)



E a mezzo raccomandata AR n. 15377448522-1 al seguente destinatario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (liquidatore)



Civitavecchia, li 26/03/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Maura Battilocchio



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1

Planimetria, visura catastale, estratto di mappa

ALLEGATO 2

Titoli urbanistici, Attestazione Resp Uff Urb., Usi civici

ALLEGATO 3

Atto di provenienza

ALLEGATO 4

Verbale di accesso

ALLEGATO 5

Documentazione fotografica (sub. 508)

ALLEGATO 6

Documentazione fotografica (sub. 509)

ALLEGATO 7

Documentazione fotografica (sub. 505)

ALLEGATO 8

Documentazione fotografica (sub. 506)

