

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo Caruso, nell'Esecuzione Immobiliare 970/2020 del R.G.E.

Esecuzione immobiliare promossa da:

PURPLE SPV s.r.l.

codice fiscale: 04846340265

via Vittorio Alfieri 1

31015 - Conegliano (TV)

contro:

s.r.l. con sede in Roma

codice fiscale: #####

Giudice:

Dr. Fernando Scolaro

Custode Giudiziario:

Avv. Andrea Belli

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Corrispondenza catastale	10
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	18
Elenco Allegati e Fotografie	22
Riepilogo bando d'asta	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 970/2020 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 240.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25

INCARICO

All'udienza del 10/1/2023, il sottoscritto Arch. Carlo Caruso, con studio in via Licinio Calvo 56, int.9 - 00136 - Roma (RM), email architetto.caruso@fastwebnet.it, PEC architetto.caruso@pec.archrm.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/1/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile ubicato in Roma: appartamento in via di Pietro Aretino 4, piano catastale 4, int. 9

DESCRIZIONE

Piena proprietà di immobile in via di Pietro Aretino 4: **appartamento** sito al piano quarto catastale, int.9.

L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma: Foglio 273, Part. 479, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A/2, classe 7, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale totale 79 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 668,81

Confini: a Nord affaccio su via Pietro Aretino - a Est con corpo scale - a Sud con altra u.i.u. int. 10 - a Ovest affaccio su via Luigi Capuana

L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito da residenze, negozi, garage, con diversi accessi:

piazza Pier Carlo Talenti 5,6,7

via Ugo Ojetti 1,3,5,

via Maria Barbara Tosatti 5,7,9,3/A

via Pietro Aretino 4,17,19

L'edificio in cui si trova l'appartamento è stato edificato in base a LICENZA 1340 del 6.6.1968 e successiva VARIANTE 1591C del 2.12.1970

L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura del fascicolo progettuale tramite il sistema di prenotazione on line SIPRE (richiesta N. Protocollo: 126380 - Anno 2023) e ha fornito il certificato di abitabilità 224/1975

Riguardo l'appartamento oggetto di stima, i disegni originali del costruttore depositati presso il DPAU corrispondono allo stato dei luoghi, a meno di minime differenze di rappresentazione grafica, che appaiono trascurabili (cavedii per impianti condominiali).

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi a meno del cavedio (non riportato nel disegno) che ingombra il balcone di pertinenza.

L'appartamento è costituito da un ingresso che distribuisce su camera da letto, cucina, bagno e soggiorno; è presente un balcone, accessibile dalla cucina e dal soggiorno.

È anomala la prossimità della camera da letto alla porta di ingresso: generalmente in un appartamento si accede prima nella zona giorno.

L'esposizione è scarsa: tutte le finestre sono rivolta a Nord; la possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è molto scarsa, perché le finestre si aprono solo su un lato.

Precedentemente al pignoramento, l'appartamento è stato completamente rinnovato con arredi e finiture di alto pregio, se comparato agli immobili della zona, e all'interno si trova in uno stato di conservazione ottimo. Il balcone risulta in condizioni igieniche pessime perché frequentato per moltissimi mesi da uccelli.

L'impianto termico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto.

Non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma dell'impianto elettrico, che appare scarso se confrontato con il livello delle finiture.

Il quartiere Monte Sacro Alto, comunemente noto come Talenti, si trova nell'area semiperiferica a Nord-Est del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Nomentana a Sud-Est, la via di Bufalotta a Ovest e il Grande Raccordo Anulare a Nord-Est.

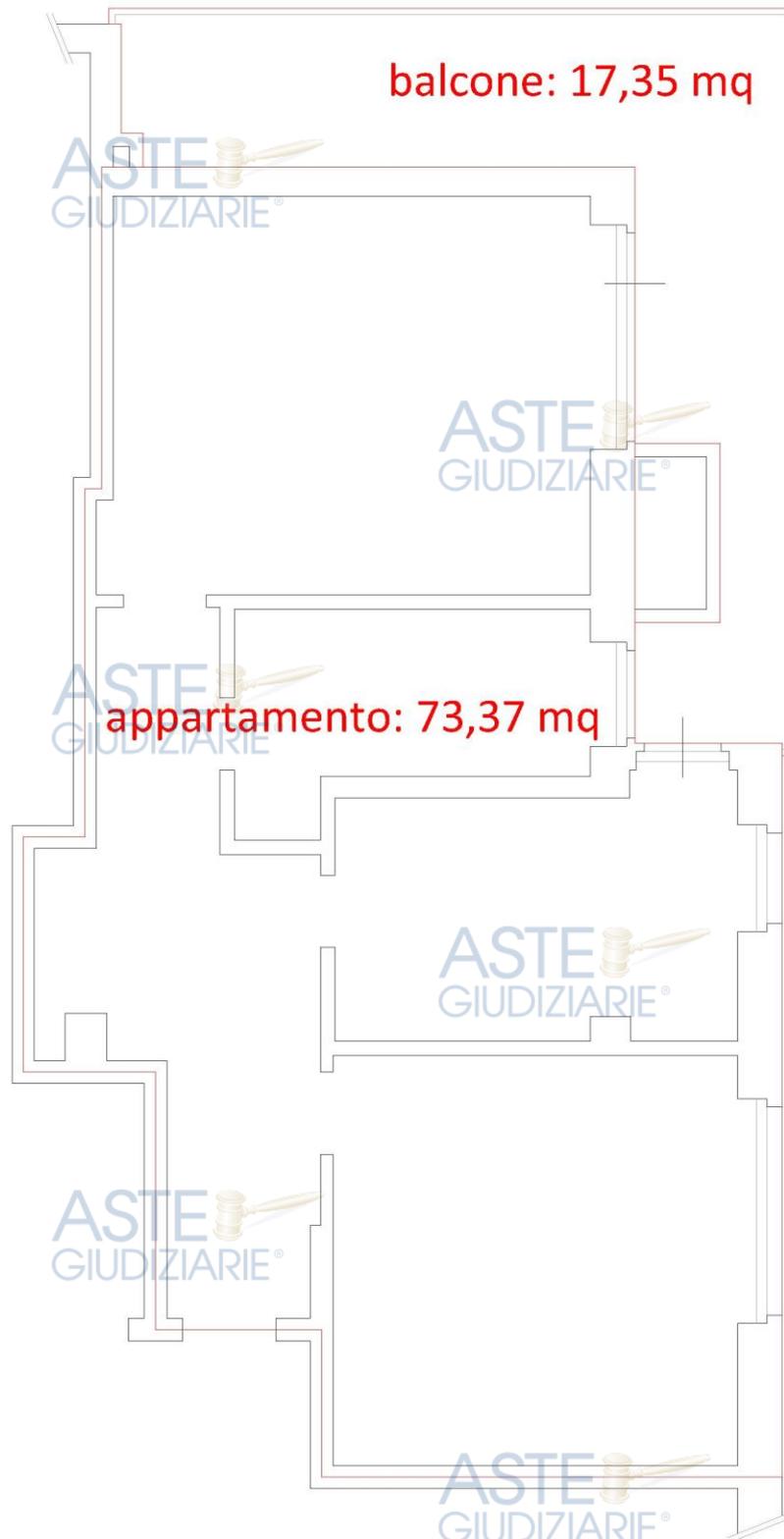
La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, ma lungo le arterie principali si trovano molte attività commerciali.

L'accessibilità agli immediati dintorni dell'immobile oggetto di perizia risulta buona mediante mezzi privati e mezzi pubblici; la più vicina stazione della metropolitana (Jonio) si trova a 1.700 metri di distanza.

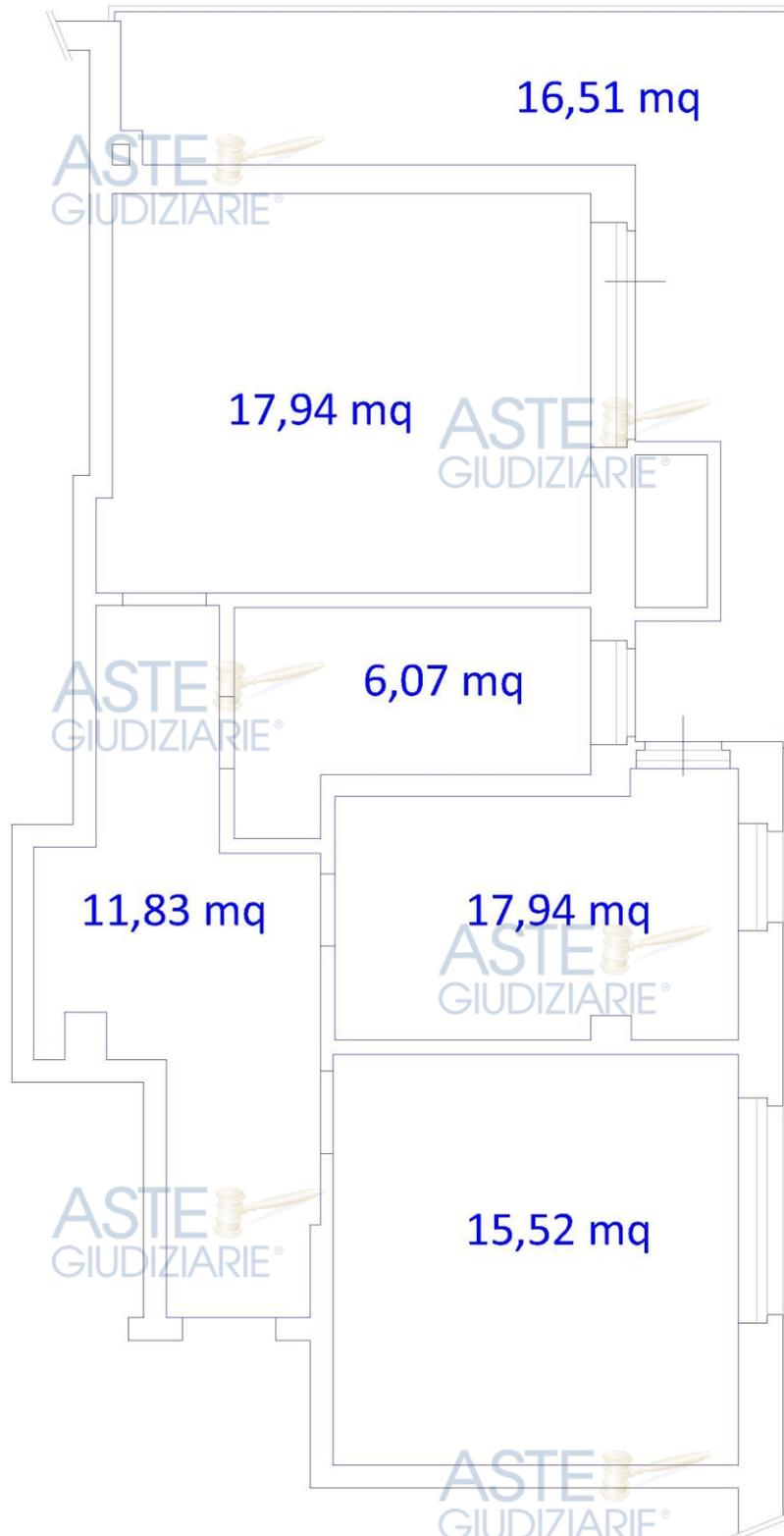
Seguono piante risultanti dai rilievi del giorno 11.12.2023



RILIEVO



SUPERFICI COMMERCIALI DA OMOGENEIZZARE



SUPERFICI NETTE

Il lotto è formato dal seguente bene ubicato in Roma:

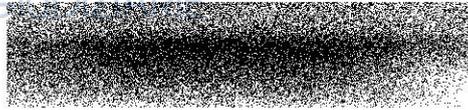
appartamento in via Pietro Aretino 4, piano catastale 4, int. 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il certificato notarile (*allegato 1*) redatto il 14.11.2020 è completo.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:



in virtù di contratto di compravendita del 5 luglio 2005, redatto dall'Avv. Antonio Verde, Notaio in Roma, rep. 27938 / 11491

(Trascrizione del 9/07/2005 - Registro generale 91425 - Registro Particolare 53321) (nota *allegato 2*)

Venditore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di piena proprietà.

CONFINI

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo, e da quanto desunto dal progetto del costruttore approvato dal DPAU (*allegato 3*):

a Nord affaccio su via Pietro Aretino

a Est con corpo scale

a Sud con altra u.i.u. int. 10

a Ovest affaccio su via Luigi Capuana

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	69,30 mq	73,37 mq	1,00	73,37 mq	variabile	2
Balcone fino a 25 mq	16,51 mq	17,35 mq	0,30	5,20 mq	variabile	2
Totale superficie commerciale omogeneizzata appartamento con balcone:				78,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:				78,57 mq		

Le Superfici commerciali sono state omogeneizzate in base alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate **(allegato 4)**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico catastale **(allegato 5)** riporta correttamente i passaggi di proprietà e le quote in capo ai diversi proprietari, conformemente ai titoli.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	273	479	12	6	A/2	7	3,5 vani	tot: 79 mq tot escluse aree scoperte: 74 mq	668,81	1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali dell'appartamento sono desunti dal Certificato Storico Catastale.

Si è verificata la congruenza con il Foglio di Mappa 273 (**allegato 6**), di cui si riporta estratto, con evidenziazione della particella 479:



La planimetria catastale dell'appartamento (**allegato 7**) corrisponde allo stato dei luoghi a meno del cavedio (non riportato nel disegno) che ingombra il balcone di pertinenza.

Ai fini della rendita catastale comunque non appare necessaria una correzione grafica: le superfici indicate nel certificato storico catastale sono impercettibilmente superiori alle superfici rilevate nel corso delle operazioni peritali.

PATTI

non risultano contratti di locazione in essere: il giorno del sopralluogo l'immobile era libero.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'interno dell'appartamento è ottimo.

PARTI COMUNI

Il corpo scala al civico n. 4 di via Pietro Aretino serve esclusivamente una serie di appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute servitù gravanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia si trova in un edificio realizzato con struttura in cemento armato (non si redige nell'ambito di questa perizia certificato di idoneità statica).

L'edificio è di cinque piani fuori terra, con copertura prevalente a falde.

L'appartamento si raggiunge dal corpo scale condominiale, con accesso dal civico 4 di via Aretino. È presente un ascensore.

L'appartamento è costituito da un ingresso che distribuisce su camera da letto, cucina, bagno e soggiorno; è presente un balcone, accessibile dalla cucina e dal soggiorno.

È anomala la prossimità della camera da letto alla porta di ingresso: generalmente in un appartamento si accede prima in una zona giorno.

L'esposizione è scarsa: tutte le finestre sono rivolta a Nord; la possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è molto scarsa, perché le finestre si aprono solo su un lato.

L'appartamento è stato completamente rinnovato con arredi e finiture di alto pregio, se comparato agli immobili della zona, e all'interno si trova in uno stato di conservazione ottimo. Il balcone risulta in condizioni igieniche pessime perché frequentato per moltissimi mesi da molti uccelli.

L'impianto termico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto. Non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma dell'impianto elettrico, che appare scarno se confrontato al livello delle finiture.

Le pavimentazioni sono omogenee in tutto l'appartamento.

Gli infissi esterni sono semplici, e sono forniti di tapparelle.

L'impianto idrotermico è autonomo; la caldaia è posizionata sul balcone.

Non sono stati forniti dichiarazione di impianto elettrico a norma, nè libretto d'impianto.

Il giorno del sopralluogo l'immobile era libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il pignoramento che ha generato la procedura di esecuzione immobiliare è stato trascritto il 16.10.2020

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2005	Proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale:	1 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verde Antonio in Roma	05/07/2005	27938	11491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/2005	91425	53321
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/2000 al 05/07/2005	Proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale:	2 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Colizzi Livio in Roma	20/10/2000	29112	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/10/2000	81639	53388
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1998 al 20/10/2000	proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale:	3 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Colizzi Livio in Roma	17/11/1998	26479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/11/1998	71805	47253
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Si allegano le visure ipotecarie (**allegato 8**).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta l'intero elenco di formalità fornito dall'Agenzia delle Entrate, ordinato per data, e a pag. 25 si indicano le formalità da cancellare:

1	<p>TRASCRIZIONE del 27/10/1998 - Registro Particolare 43002 Registro Generale 64899 Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 26399 del 22/10/1998 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico</p>
2	<p>TRASCRIZIONE del 27/10/1998 - Registro Particolare 43003 Registro Generale 64900 Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 26400 del 22/10/1998 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA Nota disponibile in formato elettronico</p>
3	<p>ISCRIZIONE del 27/10/1998 - Registro Particolare 19898 Registro Generale 64901 Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 26402 del 22/10/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Annotazione n. 12504 del 27/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 5603 del 21/06/2002 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 5605 del 21/06/2002 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 4 - Annotazione n. 5353 del 20/08/2003 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 9523 del 05/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 14534 del 16/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 48361 del 27/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 528 del 08/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 9 - Annotazione n. 22203 del 13/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 10 - Annotazione n. 27336 del 10/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 11 - Annotazione n. 6594 del 16/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 12 - Comunicazione n. 4873 del 23/02/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/02/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 04/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 13 - Comunicazione n. 12098 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 14 - Comunicazione n. 4558 del 28/02/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 15 - Comunicazione n. 4560 del 28/02/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 16 - Comunicazione n. 6609 del 02/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 17 - Comunicazione n. 6611 del 02/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 18 - Comunicazione n. 6613 del 02/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 19 - Comunicazione n. 6615 del 02/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 20 - Comunicazione n. 4030 del 03/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/07/2015. Cancellazione totale eseguita in data 04/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4	<p>ISCRIZIONE del 30/10/1998 - Registro Particolare 20287 Registro Generale 66012 Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 26402 del 22/10/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Annotazione n. 12505 del 27/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 5604 del 21/06/2002 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 5606 del 21/06/2002 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 4 - Annotazione n. 5354 del 20/08/2003 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 9524 del 05/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 14535 del 16/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 48362 del 27/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 529 del 08/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 9 - Annotazione n. 22204 del 13/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 10 - Annotazione n. 27337 del 10/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 11 - Annotazione n. 6595 del 16/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 12 - Comunicazione n. 4874 del 23/02/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/02/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 04/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 13 - Comunicazione n. 12099 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 17/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 14 - Comunicazione n. 4559 del 28/02/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 15 - Comunicazione n. 4561 del 28/02/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 16 - Comunicazione n. 6610 del 02/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 17 - Comunicazione n. 6612 del 02/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 18 - Comunicazione n. 6614 del 02/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 19 - Comunicazione n. 6616 del 02/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/10/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 03/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 20 - Comunicazione n. 4031 del 03/03/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/07/2015. Cancellazione totale eseguita in data 04/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5	<p>TRASCRIZIONE del 23/11/1998 - Registro Particolare 47253 Registro Generale 71805 Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 26479 del 17/11/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico</p>
6	<p>TRASCRIZIONE del 28/10/2000 - Registro Particolare 53388 Registro Generale 81639 Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 29112 del 20/10/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico</p>
7	<p>ANNOTAZIONE del 21/06/2002 - Registro Particolare 5605 Registro Generale 69830 Pubblico ufficiale DR. GABRIELE FRANCO MACCARINI Repertorio 11261 del 20/04/1999 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 19898 del 1998</p>
8	<p>ANNOTAZIONE del 21/06/2002 - Registro Particolare 5606 Registro Generale 69831 Pubblico ufficiale DR. GABRIELE FRANCO MACCARINI Repertorio 11261 del 20/04/1999 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 20287 del 1998</p>
9	<p>TRASCRIZIONE del 09/07/2005 - Registro Particolare 53321 Registro Generale 91425 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 27938/11491 del 05/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico</p>
10	<p>ISCRIZIONE del 09/07/2005 - Registro Particolare 28228 Registro Generale 91426 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 27939/11492 del 05/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico</p>
11	<p>ISCRIZIONE del 21/04/2009 - Registro Particolare 14400 Registro Generale 51379 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 31869/14534 del 16/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico</p>

12	ISCRIZIONE del 11/12/2009 - Registro Particolare 46342 Registro Generale 164030 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 32350/14952 del 10/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 28723 del 30/12/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
13	ANNOTAZIONE del 16/03/2010 - Registro Particolare 6594 Registro Generale 29220 Pubblico ufficiale MACCARINI GABRIELE FRANCO Repertorio 42488 del 09/01/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 19898 del 1998
14	ANNOTAZIONE del 16/03/2010 - Registro Particolare 6595 Registro Generale 29221 Pubblico ufficiale MACCARINI GABRIELE FRANCO Repertorio 42488 del 09/01/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 20287 del 1998
15	ISCRIZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 33660 Registro Generale 147951 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 32805/15345 del 07/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico
16	ISCRIZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 33661 Registro Generale 147952 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 32806/15346 del 07/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico
17	ISCRIZIONE del 03/01/2011 - Registro Particolare 3 Registro Generale 24 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 32862/15395 del 31/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 568 del 14/01/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
18	ISCRIZIONE del 03/01/2011 - Registro Particolare 4 Registro Generale 25 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 32863/15396 del 31/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 569 del 14/01/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
19	ISCRIZIONE del 29/10/2012 - Registro Particolare 14845 Registro Generale 105759 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17798 del 19/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1329 del 03/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
20	ISCRIZIONE del 06/12/2012 - Registro Particolare 16879 Registro Generale 120138 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 21614 del 06/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1330 del 03/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
21	TRASCRIZIONE del 16/10/2020 - Registro Particolare 70412 Registro Generale 102336 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RIETI Repertorio 692 del 14/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE®

In ordine alla verifica della conformità urbanistica:

L'edificio in cui si trova l'appartamento è stato edificato in base a LICENZA 1340 del 6.6.1968 e successiva VARIANTE 1591C del 2.12.1970 (**allegato 9**)

L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura del fascicolo progettuale (**allegato 10**) tramite il sistema di prenotazione on line SIPRE (richiesta Numero Protocollo: 126380 - Anno 2023)

Ha fornito anche il certificato di abitabilità 224/1975 (**allegato 11**) - domanda 15597/1971 -

L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito da residenze, negozi, garage, con diversi accessi:

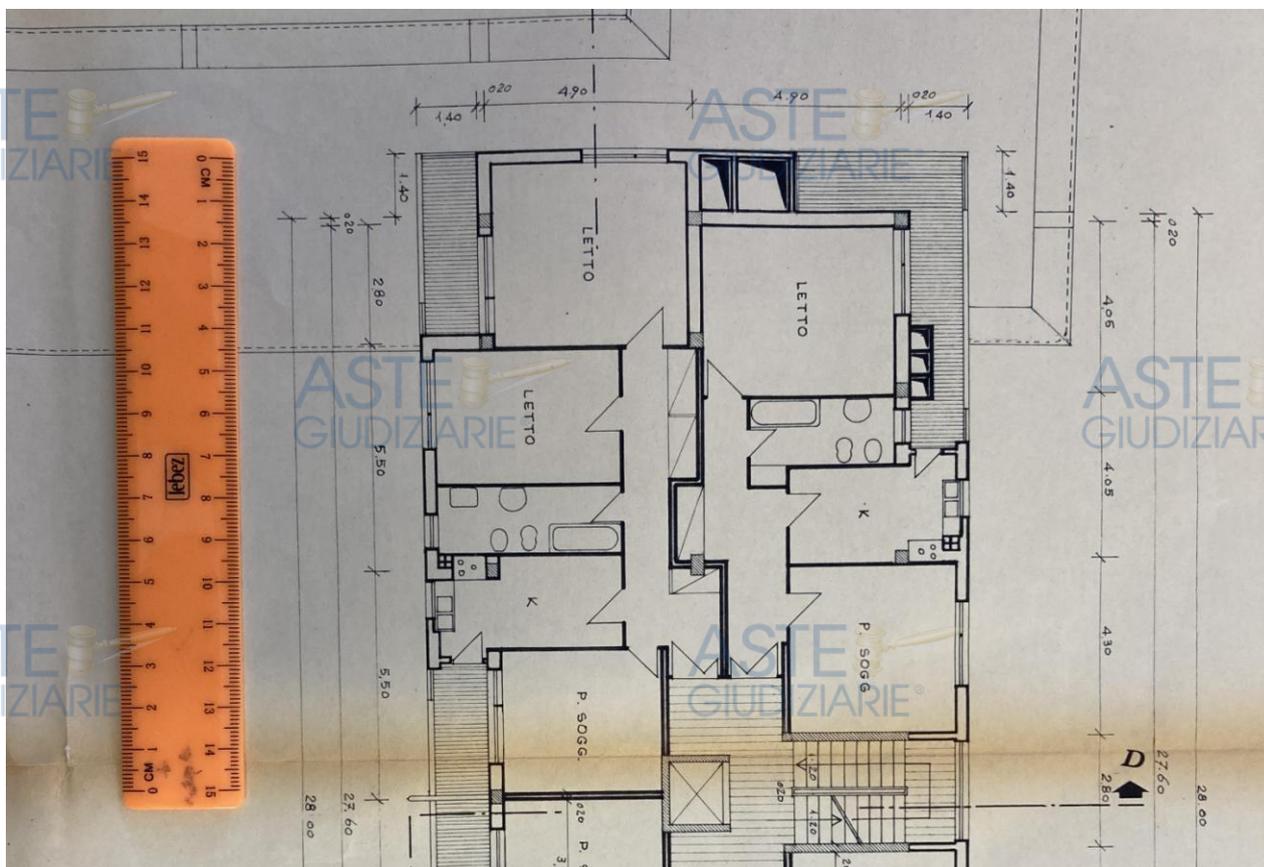
piazza Pier Carlo Talenti 5,6,7

via Ugo Ogetti 1,3,5,

via Maria Barbara Tosatti 5,7,9,3/A

via Pietro Aretino 4,17,19

Si riporta estratto del progetto depositato dal costruttore: l'appartamento oggetto di perizia è a destra nel disegno; si nota che non sono stati realizzati i cavedii adiacenti al muro di tamponamento senza finestra del letto.



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato fornito certificato energetico dell'immobile, ma si redige APE (**allegato 12**)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario.

Si potrà conseguire la regolarità edilizia con il conseguimento delle certificazioni e dichiarazioni sopra elencate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione del Condominio, in persona del [REDACTED] ha fornito le seguenti informazioni con mail del 11.3.2024:

alla data 31 gennaio 2024 il debito verso il condominio è di euro 22.353,71

le spese condominiali ordinarie, come desunto dall'ultimo consuntivo condominiale, è di euro 636,00 l'anno a preventivo 2024

non ci sono spese straordinarie condominiali già deliberate

non esistono immobili di proprietà del condominio con relativi millesimi riferiti al bene oggetto di esecuzione (ad esempio ex appartamento portiere locato etc)

ha fornito regolamento di condominio (**allegato 13**).

METODO PER LA STIMA:

Il metodo utilizzato è il sintetico diretto comparativo, che si basa sul confronto del cespite oggetto di valutazione con altri beni immobili aventi analoghe caratteristiche e localizzati nella stessa zona.

Le valutazioni sono state compiute sulla base dei rilievi effettuati, e il sopralluogo presso il bene immobile e il quartiere è stato effettuato anche per valutare:

- la zona in cui è situato il bene
- le caratteristiche della strada in cui è situato il bene
- lo stato generale dell'edificio
- il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare
- le principali caratteristiche ascendenti o discendenti, che fanno oscillare il valore intorno al valore medio di analoghi beni immobili della stessa zona

il criterio di valutazione è il seguente:

- A. individuazione della superficie commerciale
- B. definizione del valore medio al metro quadrato di beni immobili analoghi (per categoria e zona)
- C. calibrazione del valore del singolo cespite in relazione alle specifiche caratteristiche riscontrate
- D. calcolo del valore del bene da stimare (assunto libero)

- La SUPERFICIE COMMERCIALE indicata a pag.8 è stata conteggiata in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 4**), relativamente al punto 2 - IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+de+terminazione/consistenza.pdf>

Si riportano in dettaglio i criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali nell'**allegato 14**

A. Per l'individuazione del VALORE MEDIO al metro quadro (più probabile punto di incontro tra domanda e offerta) di analoghi beni immobili della stessa zona, sono state effettuate delle ricerche su siti web, pubblicazioni cartacee e agenzie immobiliari.

A titolo di verifica, il valore medio riscontrato è stato confrontato con dati di organi preposti all'osservazione dei prezzi sul territorio: tra questi, si è scelto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, perché consente una monitoraggio dei prezzi estremamente capillare e per zone omogenee, e ha consolidato negli anni una grande attendibilità.

Si constata inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - consente anche il raffronto di valori per la stessa zona anche negli anni passati (è una pubblicazione semestrale).

Da questo confronto, emerge che i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio siano inferiori di circa il 15% ai prezzi richiesti per la vendita (dati reperiti sul mercato)

Vengono quindi presi come riferimento per il valore medio i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B. Per la CALIBRAZIONE DEL VALORE del bene immobile oggetto di questa Perizia di stima, si valutano le principali caratteristiche ascendenti e discendenti, che fanno oscillare il valore intorno alla media.

Tenute presenti le indicazioni ricavabili dalle predette pubblicazioni specializzate, in seguito a riscontrate valutazioni del mercato, e tenendo ben presente la zona di appartenenza, i **PARAMETRI GENERALI per un bene immobile ad USO ABITATIVO** per valutare di quanto il valore finale oscilla intorno al valore medio, sono i seguenti:

CARATTERISTICHE DISCENDENTI

fino ad un massimo di:

assenza nelle immediate vicinanze dei servizi primari e secondari e relativa distanza:	- 1%
livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):	- 2%
prospicienza su spazi di scarso pregio, su strade molto rumorose, su locali affollati:	- 5%
distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva:	- 3%
esposizione degli ambienti principali a nord:	- 4%
esposizione di tutti gli ambienti su un unico lato dell'edificio	- 6%
altezza rispetto al piano stradale - piano seminterrato:	- 25%
altezza rispetto al piano stradale - piano terra:	- 10%
altezza rispetto al piano stradale - piano rialzato:	- 5%
altezza rispetto al piano stradale - primo piano:	- 2%
finiture e stato di manutenzione di livello basso (proporzionate al valore medio della zona):	- 12%
assenza di ascensore per appartamenti al 4° piano o superiore	- 7%
assenza di ascensore per appartamenti al 3° piano	- 5%
assenza di ascensore per appartamenti al 2° piano	- 3%
assenza di ascensore per appartamenti al 1° piano o piano rialzato	- 2%

CARATTERISTICHE ASCENDENTI

fino ad un massimo di:

presenza nelle immediate vicinanze di servizi primari e secondari e relativa distanza:	+ 3%
distanza di fermata della metropolitana inferiore a 600 metri	+ 3%
livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):	+ 3%
prospicienza su spazi di alto pregio e su strade molto silenziose:	+ 4%
ottima distribuzione interna degli ambienti e elevata flessibilità distributiva:	+ 3%
esposizione degli ambienti principali a sud:	+ 4%
altezza rispetto al piano stradale - piano attico:	+ 20%
altezza rispetto al piano stradale - ultimo piano in assenza di piano attico nell'edificio:	+ 15%
finiture e stato di manutenzione di ottimo livello (proporzionate al valore medio della zona):	+ 20%

Dall'elenco di altri immobili reperiti sul mercato (**allegato 15**) si può notare che l'offerta di analoghi appartamenti è decisamente abbondante in questa zona: focalizzando la ricerca ad un'area di caratteristiche omogenee e di dimensione di circa 200 m x 400 m, gli immobili in vendita sono 9.

Dal riepilogo dell'analisi di mercato (**allegato 16**) si ricava che il prezzo medio richiesto per gli appartamenti è di circa €/mq 3.900,00

Nella zona Omi in cui si trova l'immobile i dati più recenti sono:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TALENTI (VIA UGO OJETTI)

Codice zona: D27 Microzona: 101

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	2650	3700	L	8,3	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2350	3400	L	8	11,8	L
Box	Normale	1200	1700	L	7	10	L
Posti auto coperti	Normale	900	1300	L	5,8	8,3	L
Posti auto scoperti	Normale	550	800	L	3,5	5	L

Per gli appartamenti A/2, il valore medio Omi è di: $(2.650,00 + 3.700,00) / 2 = 3.175,00$ €/mq commerciale.

Si osserva che i prezzi richiesti negli annunci di vendita sono superiori ai prezzi riscontrati dall'OMI del 20 %, da considerare come margine di trattativa; Si assumono quindi come parametro di riferimento i valori OMI.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento da stimare (rispetto a beni analoghi nella stessa zona), sono così stimate:

CARATTERISTICHE DISCENDENTI

distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva: - 2%

esposizione degli ambienti principali a nord: - 4%

esposizione di tutti gli ambienti su un unico lato dell'edificio - 6%

CARATTERISTICHE ASCENDENTI

finiture e stato di manutenzione di ottimo livello (proporzionate al valore medio della zona): + 8%

Dalla somma di queste caratteristiche discendenti e ascendenti appare congruo che per l'appartamento in questione il valore medio OMI di 3.175,00 euro/mq commerciale debba essere diminuito del 4%:

$$3.175,00 \text{ Euro/mq} \times 0,96 = 3.048,00 \text{ Euro/mq}$$

Il valore della piena proprietà dell'immobile, assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, è di:

$$78,57 \text{ mq commerciali} \times 3.048,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 239.481,00$$

(Euro DUECENTOTRENTANOVEMILAQUATTROCENTOTTANTUNO/00)

**Il valore della piena proprietà dell'appartamento
in cifra tonda si può approssimare a Euro 240.000,00
(Euro DUECENTOQUARANTAMILA/00)**

Da questo importo bisogna detrarre una percentuale per assenza garanzia, da determinare in sede di udienza di vendita.

Per quanto constatato in sede di accesso all'immobile e quanto riferito successivamente dal Custode, alcuni beni che corredano l'immobile (sanitari, pavimenti, rivestimento del bagno, salvo altri) sono oggetto di sequestro penale/confisca, e si ignora se in sede di attuazione delle citate misure verranno asportati. Per l'effetto il sottoscritto ritiene applicabile al valore di stima una eventuale ulteriore riduzione del 5%.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 3.4.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Carlo Caruso

Gli allegati e le fotografie sono parte integrante della presente perizia. Aggiornamento al 11.07.2023

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Certificazione Notarile del 14.11.2020
- 2) Atto di Provenienza (nota)
- 3) Disegno del costruttore approvato dal DPAU
- 4) Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili OMI
- 5) Certificato storico catastale appartamento
- 6) Foglio di mappa 273
- 7) Planimetria catastale appartamento
- 8) Visure ipotecarie
- 9) Licenza in Variante 1591/1970
- 10) Fascicolo Progetto Archivio DPAU
- 11) Abitabilità 224/1975
- 12) APE
- 13) Regolamento di Condominio
- 14) Dettaglio dei Criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali
- 15) Ricerca di mercato
- 16) Analisi di mercato in sintesi

ELENCO FOTOGRAFIE:

1. l'edificio da via Pietro Aretino
2. ingresso
3. soggiorno
4. bagno
5. cucina
6. letto
7. balcone lato Nord
8. balcone lato Ovest

LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobile in via di Pietro Aretino 4: **appartamento** sito al piano quarto catastale, int.9.
L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma: Foglio 273, Part. 479, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A/2, classe 7, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale totale 79 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 668,81
Confini: a Nord affaccio su via Pietro Aretino - a Est con corpo scale - a Sud con altra u.i.u. int. 10 - a Ovest affaccio su via Luigi Capuana

L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito da residenze, negozi, garage, con diversi accessi:

piazza Pier Carlo Talenti 5,6,7
via Ugo Ogetti 1,3,5,
via Maria Barbara Tosatti 5,7,9,3/A
via Pietro Aretino 4,17,19

L'edificio in cui si trova l'appartamento è stato edificato in base a LICENZA 1340 del 6.6.1968 e successiva VARIANTE 1591C del 2.12.1970

L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura del fascicolo progettuale tramite il sistema di prenotazione on line SIPRE (richiesta N. Protocollo: 126380 - Anno 2023) e ha fornito il certificato di abitabilità 224/1975

Riguardo l'appartamento oggetto di stima, i disegni originali del costruttore depositati presso il DPAU corrispondono allo stato dei luoghi, a meno di minime differenze di rappresentazione grafica, che appaiono trascurabili (cavedii per impianti condominiali).

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi a meno del cavedio (non riportato nel disegno) che ingombra il balcone di pertinenza.

L'appartamento è costituito da un ingresso che distribuisce su camera da letto, cucina, bagno e soggiorno; è presente un balcone, accessibile dalla cucina e dal soggiorno.

È anomala la prossimità della camera da letto alla porta di ingresso: generalmente in un appartamento si accede prima in una zona giorno.

L'esposizione è scarsa: tutte le finestre sono rivolta a Nord; la possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è molto scarsa, perché le finestre si aprono solo su un lato.

Precedentemente al pignoramento, l'appartamento è stato completamente rinnovato con arredi e finiture di alto pregio, se comparato agli immobili della zona, e all'interno si trova in uno stato di conservazione ottimo. Il balcone risulta in condizioni igieniche pessime perché frequentato per moltissimi mesi da uccelli.

L'impianto termico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto.

Non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma dell'impianto elettrico, che appare scarno se confrontato con il livello delle finiture.

Il quartiere Monte Sacro Alto, comunemente noto come Talenti, si trova nell'area semiperiferica a Nord-Est del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Nomentana a Sud-Est, la via di Bufalotta a Ovest e il Grande Raccordo Anulare a Nord-Est.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, ma lungo le arterie principali si trovano molte attività commerciali.

L'accessibilità agli immediati dintorni dell'immobile oggetto di perizia risulta buona mediante mezzi privati e mezzi pubblici; la più vicina stazione della metropolitana (Jonio) si trova a 1.700 metri di distanza.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	via Pietro Aretino 4 – 00137 Roma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobili:	Foglio 273, Part. 479, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A/2, classe 7, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale totale 79 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 668,81	Superfici commerciali omogeneizzate	Appartamento: 78,57 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è ottimo. Il balcone lasciato incustodito necessita di approfondita pulizia.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà di immobile in via di Pietro Aretino 4: appartamento sito al piano quarto catastale, int.9. L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma: Foglio 273, Part. 479, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A/2, classe 7, consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale totale 79 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 668,81 Confini: a Nord affaccio su via Pietro Aretino - a Est con corpo scale - a Sud con altra u.i.u. int. 10 - a Ovest affaccio su via Luigi Capuana L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1) L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito da residenze, negozi, garage, con diversi accessi: piazza Pier Carlo Talenti 5,6,7 via Ugo Ojetti 1,3,5, via Maria Barbara Tosatti 5,7,9,3/A via Pietro Aretino 4,17,19 L'edificio in cui si trova l'appartamento è stato edificato in base a LICENZA 1340 del 6.6.1968 e successiva VARIANTE 1591C del 2.12.1970 L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura del fascicolo progettuale tramite il sistema di prenotazione on line SIPRE (richiesta N. Protocollo: 126380 - Anno 2023) e ha fornito il certificato di abitabilità 224/1975</p> <p>Riguardo l'appartamento oggetto di stima, i disegni originali del costruttore depositati presso il DPAU corrispondono allo stato dei luoghi, a meno di minime differenze di rappresentazione grafica, che appaiono trascurabili (cavedii per impianti condominiali). La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi a meno del cavedio (non riportato nel disegno) che ingombra il balcone di pertinenza.</p> <p>L'appartamento è costituito da un ingresso che distribuisce su camera da letto, cucina, bagno e soggiorno; è presente un balcone, accessibile dalla cucina e dal soggiorno. È anomala la prossimità della camera da letto alla porta di ingresso: generalmente in un appartamento si accede prima in una zona giorno. L'esposizione è scarsa: tutte le finestre sono rivolta a Nord; la possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è molto scarsa, perché le finestre si aprono solo su un lato.</p> <p>Precedentemente al pignoramento, l'appartamento è stato completamente rinnovato con arredi e finiture di alto pregio, se comparato agli immobili della zona, e all'interno si trova in uno stato di conservazione ottimo. Il balcone risulta in condizioni igieniche pessime perché frequentato per moltissimi mesi da uccelli. L'impianto termico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto. Non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma dell'impianto elettrico, che appare scarso se confrontato con il livello delle finiture.</p> <p>Il quartiere Monte Sacro Alto, comunemente noto come Talenti, si trova nell'area semiperiferica a Nord-Est del Comune di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Nomentana a Sud-Est, la via di Bufalotta a Ovest e il Grande Raccordo Anulare a Nord-Est. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, ma lungo le arterie principali si trovano molte attività commerciali. L'accessibilità agli immediati dintorni dell'immobile oggetto di perizia risulta buona mediante mezzi privati e mezzi pubblici; la più vicina stazione della metropolitana (Jonio) si trova a 1.700 metri di distanza.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta in data 09.07.2005 formalità 28228

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta in data 21.04.2009 formalità 14400

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta in data 11.12.2009 formalità 46342

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta in data 10.12.2010 formalità 33660

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta in data 10.12.2010 formalità 33661

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta in data 03.01.2011 formalità 3

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta in data 03.01.2011 formalità 4

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca giudiziale iscritta in data 29.10.2012 formalità 14845

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Ipoteca giudiziale iscritta in data 06.12.2012 formalità 16879

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Trascrizioni

Pignoramento trascritto in data 16.10.2020 formalità 70412

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]