

CTU Arch. Marco Ludovici
Via Pantano, 8
00012 Guidonia Montecelio (RM)
Cell: 342.3502080
E-mail: m.ludovici@archideastudio.it
E-mail pec: ma.ludovici@pec.archrm.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO LUPIA

UDIENZA 23/05/2023

RGEI 214/2022

Procedimento promosso da:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

contro

[REDACTED]

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. ATTIVITA' CONDOTTE.....	11
3. OPERAZIONI PERITALI.....	12
4. VERIFICHE ATTIVITÀ PRELIMINARI.....	13

ASTE
GIUDIZIARIE




CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Ludovici Marco, nato a Roma (RM) il 17.11.1977, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli e all'albo dell'Ordine professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Roma al n° 16226, con Studio Professionale in Guidonia Montecelio, Via Pantano n.8, nel corso della giornata del 21/11/2022 veniva nominato Esperto Stimatore, incarico conferito con verbale accettato con giuramento mediante deposito telematico sottoscritto digitalmente. Nello stesso documento di nomina dell'esperto stimatore e custode giudiziario gli venivano conferiti i seguenti incarichi:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggiato; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);
2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/ideoneità dei documenti in atti;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/5 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 - segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:
- a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, l'esperto stimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
- b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, l'esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art.

569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
 - a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
 - f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc.
5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
 - a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
 - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
 - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
 - a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si **autorizza** sin d'ora l'**esperto** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; **autorizza altresì** l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
 - a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b) sommaria descrizione del bene
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti:

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o

insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno nr. 6 fotografie del manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e

motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
13. nel caso in cui l'esperto stimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

DISPONE che l'esperto:

- 1) renda il prescritto giuramento, mediante deposito telematico, quale atto principale, del modulo relativo (reperibile sul sito del Tribunale di Tivoli) sottoscritto digitalmente, in originale informatico,

entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.

- 2) prenda contatto immediatamente con il custode nominato;
- 3) comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.
- 4) invii copia della relazione al custode, ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria (art. 173 bis c. 3 disp. att. c.p.c.) almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione entro quindici giorni. In tal caso, le parti potranno poi depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti; depositi comunque l'elaborato definitivo entro 20 giorni prima della udienza, anche in versione epurata dai dati sensibili.

2. ATTIVITA' CONDOTTE

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione prodotta agli atti di causa;
- appositi sopralluoghi;
- rilievo fotografico;
- rilievo metrico;
- ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave (RM) e l'Agenzia del Territorio per le necessarie visure e planimetrie catastali;
- richiesta al Notaio Luigi D'Alessandro di copia autentica dell'atto di Compravendita Registrato a Roma 3 il 24/10/2011 con n. 36707 Serie 1T, con Repertorio n. 26.518 Raccolta n. 18.900;
- richiesta presso l'Anagrafe del Comune di Cave del Certificato di residenza del Sig. [REDACTED];

- predisposizione, stesura e collazione della relazione di consulenza con i relativi allegati.

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in data 24 febbraio 2023 in presenza del Custode Dott. Paolo Bitocchi, eseguiva il primo sopralluogo sull'immobile in oggetto recandosi in Cave (RM) in Contrada Campo località Pratarone Snc. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 16:00 nei luoghi di causa e si concludevano alle ore 16:45 alla presenza del Sig. [REDACTED]. In tale occasione non è stato possibile eseguire la ricognizione dei luoghi oggetto della controversia vista l'inaccessibilità dei locali dovuta a sterpaglie e mobilia in disuso posta nei pressi dell'ingresso dell'immobile.

Previo accordo con il debitore esecutato, il quale si è reso disponibile allo sgombero dei locali e a ripulire il compendio pignorato, mi recavo nuovamente, in presenza del Dott. Paolo Bitocchi, a Cave (RM) in Contrada Campo località Pratarone Snc, in data 24 marzo 2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e di acquisire i dati necessari allo svolgimento dell'incarico. In tale occasione è stata eseguita la ricognizione dei luoghi oggetto della controversia con contestuale rilievo metrico e fotografico. Le attività peritali iniziavano alle 15:30 e si concludevano alle 16:30.

In data 16 dicembre 2022 il sottoscritto inoltrava, per mezzo di posta elettronica certificata, la richiesta di Accesso agli atti al Comune di Cave con Prot. N. 0017337 del 19 dicembre 2022. Il giorno 03 gennaio 2023 la richiesta di accesso agli atti veniva evasa presso l'ufficio tecnico del Comune di Cave ed in tale circostanza venivano reperite le copie di tutti i documenti relativi all'immobile da periziare.

In data 12 dicembre 2022 (e nei giorni a seguire), il CTU accedeva telematicamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate al fine di prelevare le planimetrie catastali, le visure, gli estratti di mappa nonché le trascrizioni e iscrizioni gravanti sul compendio immobiliare.

Si richiedeva, per mezzo di posta elettronica certificata all'ufficio Anagrafe del Comune di Cave, copia semplice del Certificato di Residenza del Sig. esecutato [REDACTED]. Si ricevevano i certificati richiesti giorno 14 dicembre 2022.

Si acquisiva inoltre dallo Studio notarile del Notaio Luigi D'Alessandro, copia autentica dell'atto di compravendita registrato a Roma 3 il 24/10/2011 con n. 36707 Serie 1T, Repertorio n. 26.518 raccolta n. 18.900.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue.

4. VERIFICHE ATTIVITÀ PRELIMINARI

1. *provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);*

Dopo aver preso contatti con il custode, e dopo avergli trasmesso le planimetrie catastali (precedentemente reperite), il custode provvedeva a mandare la raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori esecutati con l'indicazione della data di primo accesso avvenuto il 24 febbraio 2023.

2. *esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

a. *la completezza/idoneità dei documenti in atti;*

I documenti in atti quali atto di pignoramento e relazione notarile risultano COMPLETI e IDONEI.

[Atto di Pignoramento – Allegato 1]

- b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*

Il bene oggetto di espropriazione corrisponde a quanto desunto dai registri Immobiliari e ai dati riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Cave:

- ✓ Foglio 6, particella 178, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sc. 80 mq, Sc. escluse aree scoperte 76 mq.

I dati reperiti dall'atto di pignoramento e dal sito dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma permettono un ESATTA individuazione del bene. L'identificazione CORRETTA dell'immobile oggetto di esecuzione è, pertanto, Contrada Campo, Località Pratarone, Cave (RM).

[Visura storico catastale – Allegato 2]

- c. *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento risultano CORRISPONDENTI a quelli desunti dalle Visure storiche per immobile (vedi Allegato n. 2) al Catasto Fabbricati del Comune di Cave e sono i seguenti:

- ✓ Foglio 6, particella 178, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani Sc. 80 mq, Sc. escluse aree scoperte 76 mq.

- d. *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

Dalla disamina delle note di trascrizione e del titolo di trasferimento "Atto di compravendita" a rogito del Notaio Luigi D'Alessandro registrato a Roma 3 il 24/10/2011 con n. 36707 Serie 17, Repertorio n. 26.518 raccolta n. 18.900" (vedi Allegato n. 3) NON vi sono servitù o altri vincoli trascritti. Dall'analisi delle Ispezioni Ipotecarie NON risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

[Atto di Compravendita – Allegato 3]

[Ispezioni ipotecarie – Allegato 4]

- e. *la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

Dalla disamina delle Visure storiche per Immobile (vedi allegato n. 2) e dell'Atto di Compravendita del 20.10.2011 a rogito Notaio Dott. D'Alessandro Luigi (vedi allegato n. 3), il bene oggetto di pignoramento è in regime di separazione dei beni e la proprietà appartiene al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1.

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- *Indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità (vedi allegato n.4):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2011 - Registro Particolare 34854 Registro Generale 55325
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 26518/18900 del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2011 - Registro Particolare 10728 Registro Generale 55326
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 26519/18901 del 20/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 29526 Registro Generale 41228
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2390 del 13/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da Ispezione telematica n. T369780 del 13/12/2022, il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al Sig. [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita nota di trascrizione registro particolare 34854 registro generale 55325 pubblico ufficiale d'Alessandro Luigi repertorio 26518/18900 del 20/10/2011 atto tra vivi - compravendita immobili siti in Cave (RM) (Vedi allegato n. 4).

Nell'Atto di compravendita (Vedi allegato n. 3) i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] vendevano al Sig. [REDACTED] la piena ed intera proprietà in regime di separazione dei beni dell'abitazione sita nel Comune di Cave (RM), Contrada Campo (località Pratarone snc), e precisamente:

- a) Abitazione posta al piano terra, composta da quattro virgola cinque vani catastali, con circostante corte di pertinenza esclusiva, confinante con strada, proprietà Pianura, proprietà [REDACTED] o rispettivi aventi causa, salvo altri. Quanto in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune di Cave come segue: foglio 6, particella 178, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita catastale di Euro 134,80.

Ai fini della continuità delle trascrizioni si cita, nell'atto di compravendita di cui sopra, che quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per averlo edificato su area acquistata con atto a rogito del notaio [REDACTED] di Roma in data 30 ottobre 1981, repertorio n.858/432, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 6 Ottobre 1981 al n.49038 Serie 1A e trascritto il 5 novembre 1981 al n. 23652 di formalità. Dunque, al Sig.ri [REDACTED], nato a Potenza il 07/07/1935, e [REDACTED], nata ad Anguillara Veneta (PD) il 06/06/1934, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Cave al foglio 6 particella 178, all'epoca Catasto Terreni è pervenuta per atto di compravendita suddetto da potere della [REDACTED], nata il 10/04/1955 a Roma.

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:
1. per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, l'esperto stimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

2. per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, l'esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'Esecutato Sig. [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Luigi D'Alessandro, registrato a Roma 3 il 24/10/2011 con n. 36707 Serie 1T, Repertorio n. 26.518 raccolta n. 18.900 (vedi Allegato n. 3), pertanto non vi è alcuna trascrizione avvenuta per causa di morte.

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, il giorno 19 dicembre 2022, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave, il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizie (vedi allegato n. 5):

1. Sanatoria di opere edilizie abusive n.3722/841;
2. Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 13045/11;
3. Certificato di idoneità statico- sismica riferita al condono n. 13045 del 25/11/1994.

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare in esame si è proceduto al confronto tra la planimetria di progetto allegata all'ultima pratica edilizia depositata agli atti "Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 13045/11 del 25/11/1994", e quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 24/03/2023: si rileva la non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto pertanto la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile NON risulta verificata.

A livello prospettico si riscontra la traslazione del portone di ingresso (opera assoggettata ad autorizzazione sismica), e la trasformazione di una delle tre finestre presenti sul prospetto ovest in portafinestra.

stato dei luoghi vista anche l'estrema vetustà dell'immobile. Tale ripristino si stima possa avere un costo di €. 15.000,00 (quindicimila/00 euro).

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Nulla è da segnalare al riguardo.

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

Nulla è da segnalare al riguardo.

f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

Trattasi di un'esecuzione di unità immobiliare per cui NON è necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica del terreno stante il fatto che non vi è alcuna cubatura residua sul lotto su cui insiste l'immobile.

4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc.

Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali emerge quanto segue:

PTPR Tavola A l'immobile si colloca in "Paesaggio agrario di rilevante valore". Nella Tavola B nulla da rilevare. Inoltre si evince che l'immobile ricade all'interno dell'ambito R2 "ambiti extraurbani" come da PUCG del comune di Cave approvato con Delibera n.16 del 15/04/2019 redatta ai sensi del comma 10, art.33 della LR 38/99.

[Estratto di PUCG e di PTPR- Allegato 8]

5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Io sottoscritto Architetto Ludovici Marco, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale ordinario di Tivoli insieme al Custode nominato Dott. Paolo Bitocchi, il giorno 24 marzo 2023, giorno del secondo sopralluogo, avevo accesso all'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato.

La consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione, sito in Cave Contrada Campo località Pratarone Snc, CORRISPONDE a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento.

Trattasi di una "Immagine sito in Cave Contrada Campo (già in catasto località Pratarone Snc) e precisamente: abitazione posta al piano terra, composta da quattro virgola cinque vani catastali con circostante corte di pertinenza esclusiva, confinante con strada, proprietà Pianura, proprietà Gainfermi o rispettivi aventi causa, salvo altri."

Al fine dell'esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si allega una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web con la mappa catastale.

[Sovrapposizione foto satellitare mappa catastale – Allegato 9]

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

Sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia rilievi metrici e fotografici, questo ci ha permesso la corretta descrizione dell'immobile dello stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto tra lo stesso e le planimetrie catastali.

[Documentazione fotografica – Allegato 10]

c. accertare lo stato di conservazione;

In occasione dell'accesso all'immobile, si è proceduto a verificare lo stato di conservazione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento. L'appartamento risulta in corso di costruzione (l'avanzamento edificatorio del compendio si stima al 60%), in completo stato di abbandono, privo di impianti. Presenta evidenti fenomeni infiltrativi dalla copertura e problematiche di umidità di risalita dal piano di campagna. Vi sono presenti oggetti di varia natura in stato di abbandono. L'intero compendio, ivi compresa la corte esterna sono in pessimo stato conservativo. Gli intonaci sono parziali e completamente ammalorati.

Anche il massetto risulta parziale ed in pessime condizioni. Non vi sono pavimenti. Il controsoffitto risulta eseguito scorrettamente e estremamente ammalorato stante i fenomeni infiltrativi. Non vi sono presenti porte interne. Gli infissi esterni sono costituiti da persiana in alluminio anodizzato ed infisso in legno con vetro singolo: entrambi gli elementi risultano in avanzato stato di degrado. Sia le travi IPE poste in essere in sostituzione dei muri maestri che i travetti di sostegno del solaio di copertura (realizzato in tavelloni laterizi e travetti di ferro) presentano un avanzato stato di ossidazione. Anche il portico di ingresso presenta dei gravi fenomeni di degrado.

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

Vi è CORRISPONDENZA tra il progetto dell'ultimo stato assentito depositato al Comune di Cave Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 13045/11 del 25/11/1994 e le planimetrie reperite sul sito dell'Agenzia delle Entrate giorno 12/12/2022 n. T397735. Come specificato al punto 3 lettera a, l'ultimo progetto depositato al Comune di Cave e di conseguenza la scheda catastale non risultano conformi allo stato dei luoghi.

[Planimetria Catastale – Allegato 11]

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo disabitata e non abitabile. All'interno della proprietà sono presenti oggetti di varia natura in stato di abbandono compreso tra l'altro due auto (una di colore grigio ed una di colore rosso) delle quali non sembra esserci la targa. In effetti la presenza di arbusti e sterpaglie non ha reso possibile la verifica certa della presenza delle targhe. All'interno è inoltre presente uno scooter marca piaggio modello sì anch'esso in stato di abbandono.

f. fornire agli esecutori (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di

8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Dalla disamina delle visure ipotecarie (vedi Allegato n. 4) non si evince l'esistenza di trascrizioni relative a cause in corso.

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Non è stato reperito alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

Con atto di Compravendita a rogito del Notaio Luigi D'Alessandro, registrato a Roma 3 il 24/10/2011 con n. 36707 Serie 1T, Repertorio n. 26.518 raccolta n. 18.900, l'esecutato ha acquisito la PIENA PROPRIETÀ 1/1 in regime di separazione dei beni.

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Il bene oggetto del diritto è registrato al catasto fabbricati del Comune di Cave al Foglio 6, particella 178, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, in Contrada Campo Località Pratarone Snc.

I confini catastalmente dell'immobile sono i seguenti (vedi Allegato n.11): L'unità immobiliare confina a Est con la particella 186 ad Ovest e a Sud con la particella 389. A Nord confina con strada di vicinato (nella quale è localizzato l'accesso al compendio) accessibile da via Gaetano Mattei. I confini catastali non sono sempre visibili materialmente in loco per la presenza di alta e incolta sterpaglia.

b) *sommatoria descrizione del bene*

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Trattasi di un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Cave in Contrada Campo località Pratarone Snc. L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su un unico livello, reso accessibile per mezzo di un cancello carrabile sito in strada di vicinato accessibile da via Gaetano Mattel. Per mezzo di una ripida discesa arriviamo a livello del piano dell'abitazione, circondata da un terreno di pertinenza della stessa estremamente incolto. Tale terreno desumibile da stralci di mappa catastale ha una consistenza di circa 700 mq tutti di pertinenza dell'immobile. L'unità abitativa ha una consistenza di circa 75 mq e si presenta

in stato di costruzione (l'avanzamento edificatorio del compendio si stima al 60%) (Vedi Allegato n. 10), priva di ogni genere di arredo, priva di pavimentazione, in alcuni punti non è presente il massetto di sottofondo. Le travi strutturali sono a vista e si presentano in uno stato di ammaloramento. Il portone d'ingresso è in ferro mentre gli infissi sono in legno, sicuramente anche questo da sostituire visto lo stato di non conservazione. Tutti dotati di persiane in alluminio anodizzato anch'esse estremamente vetuste. L'abitazione si presenta priva di sanitari, priva di qualsiasi tipo di impianto, se non fosse per il camino presente nell'abitazione, la quale installazione abusiva ha peggiorato i fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura. Nella pertinenza esterna sono presenti anche due macchine abbandonate e sommerse da sterpaglia.

In merito alle barriere architettoniche si segnala quanto segue: L'appartamento risulta nel complesso accessibile ad una persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, poiché può tranquillamente e in autonomia raggiungere l'abitazione grazie alla rampa di accesso carrabile.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo

Come già indicato al punto 5.e. l'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava nelle disponibilità del debitore ma non abitato né dallo stesso né da terzi.

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio

fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

In merito all'immobile oggetto di pignoramento, non sono stati reperiti eventuali contratti di locazione né, tantomeno, provvedimenti relativi all'assegnazione della casa coniugale.

- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

Non sono stati reperiti né esibiti documenti al riguardo.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, né da un punto di vista urbanistico - il fabbricato in cui è situato l'appartamento non è infatti soggetto ad alcun tipo di vincolo - né di natura condominiale.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato n. 4):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2011 - Registro Particolare 34854 Registro Generale 55325
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 26518/18900 del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2011 - Registro Particolare 10728 Registro Generale 55326
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 26519/18901 del 20/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 29526 Registro Generale 41228
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2390 del 13/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*

Lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria catastale allegata all'ultima pratica edilizia depositata agli atti "Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 13045/11", NON risultano corrispondenti. La planimetria catastale risulta conforme all'elaborato grafico della Dichiarazione sopraccitata ma NON risulta conforme allo stato dei luoghi come anche ampiamente dispensato al punto 3 lettera a.

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*

Come già enunciato al punto 3 lettera b, tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave agli atti NON risulta presente il "Certificato di Agibilità".

- *potenzialità edificatorie del bene*

Il lotto, come emerge dall'analisi della cartografia comunale NON ha alcuna potenzialità edificatoria, tant'è che l'immobile è stato realizzato in forza di un permesso di costruire in sanatoria.

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Tenuto conto di quanto espresso nei precedenti punti si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione degli elementi difformi ed il ripristino dei muri maestri e di quanto eliminato dal debitore. Si stima che il costo per la realizzazione di tali interventi ammonti ad €. **15.000,00** (quindicimila/00 euro).

g) *attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.*

L'immobile risulta sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*

La superficie commerciale dell'unità immobiliare residenziale è pari alla superficie lorda (somma delle superfici nette più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine dell'immobile) più la superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$SC = SL + xl Ai$$

dove Ai sono le superfici degli accessori e xi i coefficienti di riscontro opportuni.

I coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze vengono stabiliti secondo i criteri riportati nell'Allegato C del D.P.R. n.138 del 1998 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale".

Applicando i suddetti parametri, la superficie commerciale risulta calcolata come di seguito:

	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Commerciale (mq)
ABITAZIONE	74,65	100	74,65
Giardini e aree di pertinenza fino ai 25 mq	25,00	15	3,75
Giardini e aree di pertinenza fino ai 25 mq	705,00	5	35,25
TOTALE			113,65

Per poter giungere alla definizione del valore del lotto sopra descritto, si partirà, come già specificato, dall'unità residenziale a cui verranno applicati i seguenti coefficienti che incidono sul valore stesso:

Unità immobiliare:

Coefficiente dimensionale: a seconda delle caratteristiche della zona la metratura complessiva va comparata con lo standard di mercato richiesto, compensando fino a - 20% gli eventuali scostamenti dalla volumetria tipo.

Coefficiente di esposizione: in generale si considera lo standard l'esposizione su due lati di cui uno risulta il sud. Fattori migliorativi sono considerati l'esposizione su tre o più lati, mentre quelli peggiorativi l'esposizione su un solo lato e l'entità della consistenza rivolta a nord: la variazione del coefficiente è in media tra -10 % ÷ +20%.

Coefficiente di luminosità: viene considerato un fattore importante per la qualità della vita abitativa, anche in termini di risparmio energetico per illuminazione e riscaldamento: la variazione del coefficiente è in media tra ±10%.

Coefficiente di affaccio: il cosiddetto fattore "vista" o "panoramicità" di un immobile può portare a valutazioni di stima assai diverse anche per immobili di restanti identiche caratteristiche. Aspetti incrementativi del valore sono la visibilità di tetti (+5% ÷ +15%), l'apertura su parchi, giardini, mare (+15% ± +40%), la panoramicità di bellezze naturali esclusive (anche fino al +50%), mentre sono decrementativi tutte le situazioni di chiusura quali palazzi ravvicinati, muri, vicoli stretti (-15% ± -40%).

Coefficiente di accessibilità: Inteso come facilità di raggiungere l'appartamento dall'ingresso dell'edificio (barriere architettoniche, gradinate, zone scoperte di attraversamento... -20% ÷ +20%).

Coefficiente di elevazione: La presenza o meno di ascensore normalmente si traduce nell'applicazione

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Terra	0	0
Primo	0 ÷ +5%	0 ÷ -5%
Secondo	+5 ÷ +10%	-5 ÷ -10%
Altri piani intermedi	+10 ÷ +15%	-10 ÷ -15%
Attico	+15 ÷ +20%	-15 ÷ -20%

della seguente tabella:

Coefficiente di qualità dei manufatti e materiali: la tipologia delle strutture, dei manufatti e degli impianti anche in prospettiva di imminenti necessarie opere di manutenzione straordinaria può comportare un decremento variabile a seconda dell'entità dei lavori, incidendo anche consistentemente sul valore (fino anche -30%).

Coefficiente fruibilità: l'annessione di terrazze, box, posto auto ed altri accessori che valorizzano l'appartamento conferendone una migliore fruibilità viene computata con questo coefficiente nella misura di +5% ÷ 15%.

Edificio:

Coefficiente di vetustà: la vecchiaia di un edificio viene commisurata normalmente nello 0,2% annuale fino a 30 anni e nello 0,1% annuale oltre il 31 anno. Se il palazzo è di pregio non viene utilizzato tale computo essendo l'età un fattore invece di maggiorazione del valore.

Coefficiente di qualità dei materiali, impianti e strutture: la qualità dei materiali, degli impianti comuni e delle strutture dell'edificio commisurata anche in relazione all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la

quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali. Il coefficiente varia nel seguente intervallo (+5% ÷ -15%).

Coefficiente di riscaldamento: l'autonomia impiantistica rispetto alla soluzione centralizzata è ormai considerata un fattore migliorativo +5% ÷ +10%.

Coefficiente di densità abitativa: il numero di appartamenti del condominio influisce secondo la seguente tabella di massima:

casa unifamiliare	+ 30 %	Cond. 10 ÷ 20 appartamenti	0 %
Casa bifamiliare	+ 20 %	Cond. 20 ÷ 30 appartamenti	-10 %
Cond. < 10 appartamenti	+10 %	Cond. > 30 appartamenti	-20 %

Ubicazione:

Coefficiente per trasporto pubblico: la vicinanza della fermata entro 3/400 metri viene considerata positiva per un +5% ÷ +10%, mentre oltre uno svantaggio -5% -10%.

Coefficiente per servizi pubblici: Idem come sopra per i servizi di quartiere quali sportelli postali, bancari, negozi, scuole, ...

Coefficiente di parcheggio: oggi giorno la difficoltà di parcheggiare nelle adiacenze costituisce un fattore negativo soprattutto se l'appartamento non è dotato di posto auto esclusivo (-10% ÷ -20%).

Coefficiente di rumorosità: l'inquinamento acustico per traffico o per altre situazioni di vicinanza con sorgenti emittenti è considerato un fattore negativo (-10% ÷ -20%) e viceversa la tranquillità un plus (+5% ÷ +10%).

Coefficiente ambientale: la presenza di parco condominiale (+15% ÷ +30%) o la vicinanza ad un parco pubblico (+5% ÷ +10%) sono motivi di incrementativi soprattutto nel centro cittadino.

Coefficiente di viabilità: la facilità di mobilità urbana dovuta alla molteplicità di vie di comunicazione verso i percorsi primari (-5% ÷ +5%).

Per il compendio in esame i coefficienti di cui sopra possono essere così valutati:

COEFFICIENTI K _a , e, u	Intervallo standard da a	VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA
K _a UNITA'			

	IMMOBILIARI				
Ka1	dimensionale	-20%	0%	Superficie nella norma nelle richieste di mercato	0
Ka2	esposizione	-10%	20%	esposizione su tre lati di cui uno a Sud	10
Ka3	luminosità	-10%	10%	poco luminosa	-5
Ka4	affaccio	-40%	40%	ottima visibilità se non fosse per le condizioni in cui si presenta il terreno	15
Ka5	accessibilità	-20%	20%	da rampa	5
Ka6	elevazione	-30%	30%	piano terra	0
Ka7	qualità dei materiali	-30%	10%	pessima qualità dei materiali	-30
Ka8	fruibilità	5%	15%	presenza di terrazza, posto auto, e corte esclusiva	0
Ka9	impiantistica	-5%	5%	nessun impianto presente	-5
Ka tot					-10

Ke	EDIFICIO				
Ke1	vetustà			edificio del 1985	-6,8
Ke2	qualità materiali	-15%	5%	pessima	-15
Ke3	riscaldamento	5%	10%	inesistente	0
Ke4	densità abitativa	-20%	30%	bassa	30
Ke tot					8,2

Ku	UBICAZIONE				
Ku1	trasporto pubblico	-10%	10%	non adiacente a strada principale	-10
Ku2	servizi pubblici	-10%	10%	lontano da un centro abitato	-10
Ku3	parcheggio	-20%	0%	all'interno della proprietà	0
Ku4	rumorosità	-20%	10%	bassa essendo un posto isolato	5
Ku5	ambientale	-10%	30%	circondato da aree verdi, ma non pubbliche	15
Ku6	viabilità	-5%	5%	accesso unico	0
Ku tot					0

Come già descritto al punto 9 lettera b, trattasi di un immobile ad uso residenziale con annesso giardino pertinenziale, sito nel Comune di Cave in Contrada Campo località Pratarone Snc. L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su un unico livello, reso accessibile per mezzo di un cancello carrabile sito in strada privata. Per mezzo di una ripida discesa arriviamo a livello del piano dell'abitazione, circondata da un terreno di pertinenza della stessa con presenza di sterpaglia alta presente. Tale terreno desumibile da stralci di mappa catastale ha una consistenza di circa 700 mq tutti di pertinenza dell'immobile. L'unità abitativa ha una consistenza di circa 75 mq e si presenta in stato di costruzione (l'avanzamento edificatorio del compendio si stima al 60%) (Vedi Allegato n. 10), priva di ogni genere di arredo, priva di pavimentazione, in alcuni punti non è presente il massetto di sottofondo. Le travi strutturali sono a vista e si presentano in uno stato di ammaloramento. Il portone d'ingresso è in ferro mentre gli infissi sono in legno, sicuramente anche questo da sostituire visto lo stato di ammaloramento. L'abitazione si presenta priva di sanitari, priva di qualsiasi tipo di impianto, se non fosse per il camino presente nell'abitazione. nella pertinenza esterna sono presenti anche due macchine abbandonate e sommerse da sterpaglia.

Per poter giungere alla definizione del valore del lotto sopra descritto saranno considerati e valutati i seguenti fattori che incidono più o meno significativamente sul valore stesso:

- Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta in stato di ammaloramento generale;
- L'ubicazione dell'immobile staggiato in zona extraurbana silenziosa;
- L'unità risulta libera da arredi, ma non è stata rilevata la presenza di materiali nocivi o tossici che richiedano procedure e costi specifici di smaltimento.
- Assenza di un condominio e comunque assenza di spese insolute con gli altri proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato.

I valori di stima desunti verranno poi abbattuti al 60% visto lo stato edificatorio dell'immobile.

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*

Non risultano impianti realizzati nell'unità immobiliare.

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*

Per determinare il valore venale di mercato dell'unità immobiliare e desumere così il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, il quale è il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, tale rapporto è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Il procedimento di stima analitico si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato; essendo i dati disponibili per i canoni di locazione generalmente di scarsa attendibilità, si preferisce evitare tale tipologia estimativa. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento:

1. **Banca dati delle quotazioni immobiliari** prendendo in considerazione i valori tabellati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al Comune di Cave (RM) aggiornati al secondo semestre del 2022 (vedi Allegato n. 12). Tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie.

Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al Comune di Cave riferiti alla "Zona Suburbana/ESPANSIONE" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione. Detti valori, inoltre sono riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "Abitazioni di tipo economico", con uno stato conservativo normale.

I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti:

Valore di mercato minimo = 800,00 €/mq

Valore di mercato massimo = 1.200,00 €/mq

Considerate le caratteristiche proprie del compendio immobiliare in esame, nella considerazione della buona commerciabilità del bene stesso, si è ritenuto opportuno attestarsi ai valori medi riscontrati,

assumendo come parametro, il valore di mercato, pari a 1.000,00 €/mq. Stante lo stato di avanzamento lavori si applica il valore reperito al 60%; pertanto il valore di riferimento sarà 600,00 €/mq.

Le superfici degli accessori saranno ragguagliate secondo i criteri riportati nell' Allegato C del D.P.R. n.138 del 1998. Mentre il valore unitario sarà ragguagliato secondo la percentuale totale derivante dall'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella sopra riportata:

Coefficiente totale= (-10%) + (+8,2%) + (0%) = -1,8%

Si avrà pertanto:

	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Commerciale (mq)	Valore unitario OMI (€)	Coefficiente totale %	Valore unitario correttivo (€)	Valore Totale (€)
ABITAZIONE	74,65	100	74,65	€ 600,00	-1,80	€ 589,20	€ 43 983,78
Giardini e aree di pertinenza fino ai 25 mq	25,00	15	3,75	€ 600,00	-1,80	€ 589,20	€ 2 209,50
Giardini e aree di pertinenza fino ai 25 mq	705,00	5	35,25	€ 600,00	-1,80	€ 589,20	€ 20 769,30
TOTALE			113,65				€ 66 962,58

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 66.962,58 €.

II. **Confrontando i valori correnti di mercato degli operatori del luogo.** Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo e nel merito si può riportare che attualmente in zona, per gli immobili residenziali posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano tra 1.350 €/mq e 1.500,00 €/mq circa.

Viste le caratteristiche del bene in esame verrà applicata una valutazione di 1.425,00 €/mq per la superficie residenziale. Le superfici degli accessori saranno ragguagliate secondo i criteri riportati nell'

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolite nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi ammontano a 15.000,00 €.

- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

Il valore finale del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra applicate, risulta calcolato come di seguito:

VALORE VENALE DEL COMPENDIO	€ 81.214,29	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (10% del valore venale)	€ 8.121,43	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE	€15.000,00	=
VALORE FINALE DEL COMPENDIO	€ 58.092,86	
VALORE FINALE DEL COMPENDIO	€ 58.000,00	

- j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Il bene non è facilmente divisibile in lotti e pertanto si dovrà procedere con la vendita dell'intero compendio.

- 10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

Vedi Allegato 10.

11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

La relazione di stima ed i relativi allegati saranno depositati in data odierna 28.04.2023, nel rispetto dei termini di 20 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 23.05.2023.

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

La relazione di stima ed i relativi allegati sono stati inviati alle parti in data 07.04.2023, nel rispetto dei termini di 45 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 23.05.2023. Allo scrivente non sono pervenute note alla relazione nei termini dei quindici giorni.

[Ricevute di invio copia alle parti] – Allegato 15]

13. nel caso in cui l'esperto stimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie

fondare (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

Il C.T.U. non ha ricevuto alcuna richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

14. **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

Di seguito l'elenco della documentazione allegata alla relazione tecnica di stima:

ALLEGATO n. 1	Atto di Pignoramento
ALLEGATO n. 2	Visura Storico catastale
ALLEGATO n. 3	Atto di compravendita
ALLEGATO n. 4	Ispezioni ipotecarie
ALLEGATO n. 5	Pratiche edilizie
ALLEGATO n. 6	Rilievo stato di fatto
ALLEGATO n. 7	Planimetria difformità urbanistiche
ALLEGATO n. 8	Estratto di PUCG e PTPR
ALLEGATO n. 9	Sovrapposizione foto satellitare mappa catastale
ALLEGATO n. 10	Documentazione Fotografica
ALLEGATO n. 11	Planimetria catastale
ALLEGATO n. 12	Valori della banca dati delle Quotazioni Immobiliari
ALLEGATO n. 13	Certificati
ALLEGATO n. 14	Verbale di accesso
ALLEGATO n. 15	Ricevute invio copia alle parti

15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Il C.T.U., Arch. Marco Ludovici, sarà presente all'udienza del 23.05.2023.

28 Aprile 2023

In fede
Il C.T.U.
Arch. Marco Ludovici



ASTE
GIUDIZIARIE






COMUNE DI MILANO

Certificato di Residenza

Il Sindaco

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
visti i dati registrati dal COMUNE DI PALESTRINA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome

ONA (RM)

È risulta iscritto all'indirizzo:
Via CECCANO N. 4 - Interno: 3
Comune PALESTRINA (RM).

Data 28/04/2022

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

GIUSEPPE SALA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposte di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 00,00 per diritti di segreteria

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO 2

Visura storico catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2022

Dati della richiesta	Comune di CAVE (Codice C390)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio 6 Particella 178

INTERESTATO

1	CERRA Fabrizio nato a ROMA (RM) il 22/05/1975	CHIEF/PROPRIETARIO*	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---	---------------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale		
1		6	178				A/4	1	4,5 mq	Totale 90 mq Totale edificio area coperta** 74 mq	Euro 124,00	Variazione del 09/11/2015 - Invariante la classe del dat di appartenenza
Indirizzo LOCALITA' PRACONONE s. INC. Piana T Numero Annotazioni												
Documento e risulta non istituito entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della deliberazione (Art. 702/4)												

Mappali Termini Correlati

Codice Comune C390 - Foglio 6 - Particella 178

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale		
1		6	178				A/4	1	4,5 mq		Euro 124,00	Variazione del 31/03/2009 - Invariante la classe del dat di appartenenza
Indirizzo LOCALITA' PRACONONE s. INC. Piana T Numero Annotazioni												

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2022

Atto/Atti		Partita		Mod. 68	-
Assoluta/Assoluti	documenti e risulta non ratificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della Subordinazione (L.n. 70/94)				

Mappali Territori Correlati

Codice Catastro C396 - Foglio 6 - Particella 178

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Conservazione	Superficie Catastrale	Rendite	
1		6	178				A/4	1	4,5 metri		Euro 134,00	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/07/2008 Partita n. 54/1504/084 in atti del 31/07/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 54/09/1/0908)
Indirizzo				LOCALITA' PRADORSO s. INC. Piano T								
Partita						Partita		Mod. 68		-		
Assoluta/Assoluti				documenti e risulta cronosti (L.n. 70/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/12/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendite	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Censita	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class	Conservazione	Superficie Catastrale		
1		6	178				P/3					CONFESSIONE in atti del 28/12/1999 (n. 16276/1998)
LOCALITA' PRADORSO Piano T												
Atto/Atti						Partita		Mod. 68	-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/08/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà, (2) Usufrutto, (3) Enfiteusi, (4) Servid.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2022

DATI IDENTIFICATIVI DA		[atto del 20/10/2011] Pubblico ufficiale (PALERMO) L. 106/11 (R.D.M. 106/11) Registro n. 20118 registrato in data - CCAT/2011/2011A (data presentata con Modello Unico n. 24824.15811) Registro PT di R.D.M. 2 in atti del 25/10/2011	
Situazione degli intestati dal 10/12/1994			
N.	Cognome e Nome		Indirizzo
1			
2			
DATI ELENCAZIONE		Cognome e Nome	
		(a. 10/7/1994)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2012).

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO 3

Atto di Compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



NUMERO 26.518 DEL REPERTORIO
NUMERO 18.900 DELLA RACCOLTA

COMPRAVENDITA DI IMMOBILE PRIMA CASA
IN COMUNE DI CAVE
PER IL PREZZO DI EURO 90.000
VALORE FISCALE EURO 15.600
REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Roma
3
il 24/10/2011
n. 36707
Serie 1T

L'anno duemilaundici,
il giorno venti
del mese di ottobre,

(20 ottobre 2011)

in Roma, nel mio studio.

Davanti a me dottor LUIGI D'ALESSANDRO, Notaio in Roma,
con indirizzo di studio in Via della Camilluccia n. 270
ed indirizzo di posta elettronica lui-
gi.dalessandro@notariato.it, iscritto nel Ruolo dei Di-
stretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavec-
chia,

SONO PRESENTI:

██████████ (nome), pensionato, nato a
Potenza il ██████████

██████████ casalinga, ██████████ a il
██████████, codice fiscale ██████████, ambe-
due residenti in ██████████, i quali
dichiarano di essere coniugati in regime di comunione le-
gale dei beni, in appresso "parte venditrice";

██████████ nato a ██████████ S,
██████████, p-
dice ██████████ il quale dichiara di
essere coniugato in regime di separazione dei beni, in
appresso "parte acquirente".

Le dette indicazioni relativamente ai codici fiscali ven-
gono a me notaio espressamente dichiarate dalle parti sop-
ra menzionate, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.
445, previa ammonizione da me notaio fatta loro sulle
sanzioni previste dalle citate disposizioni in caso di
dichiarazioni mendaci.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono
certo, convengono e stipulano quanto segue.

La parte venditrice, con ogni garanzia di legge, vende
alla parte acquirente che accetta ed acquista, in Comune
di Cave, Contrada Campo (già e in catasto località Prata-
rone snc) e precisamente:

abitazione posta al piano terra, composta da quattro vir-
gola cinque vani catastali, con circostante corte di per-
tinenza esclusiva, confinante con strada, proprietà Pa-
nura, proprietà ██████████ rispettivi aventi causa, si-
vo altri.

Quanto in oggetto, correttamente trascritto al n. ██████████



Publicazione
ripubblicazione o ripro

venditrice, è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 6, particella 178, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita catastale Euro 134,80.

Gli intestatari catastali dichiarano:

- che la planimetria e l'elaborato planimetrico di quanto in oggetto sono regolarmente depositati in catasto;
- la conformità allo stato di fatto dei dati catastali, della detta planimetria e del detto elaborato planimetrico;
- che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- che quanto in oggetto non ricade in territorio comunale percorso da incendio.

Precisa il notaio rogante di aver individuato gli intestatari catastali di quanto in oggetto e di aver verificato la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Le parti contraenti dichiarano che il presente contratto non è stipulato in esecuzione di un contratto preliminare registrato.

La parte acquirente dichiara che la superficie utile residenziale dell'abitazione sopra descritta è inferiore a metri quadrati 240 (duecentoquaranta).

Quanto in oggetto è alienato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con le sue odierne dotazioni di accessori, infissi, usi, servitù e impianti (art. 1477 cod. civ.); le pertinenze di natura immobiliare si intendono trasferite alla parte acquirente solo se e in quanto elencate nel presente contratto (art. 818, comma 1, cod. civ.).

Le parti dichiarano che sono a carico della parte acquirente tutte le spese inerenti all'allaccio della rete fognaria e all'allaccio idrico.

Ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per averlo edificato su area della stessa acquistata con atto a rogito del notaio Alessandra Sbardella di Roma in data 30 ottobre 1981, repertorio n. 858/432, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 6 novembre 1981 al n. 49038 Serie 1A e trascritto il 5 novembre 1981 al n. 23652 di formalità.

Precisa la parte venditrice che l'immobile di cui sopra non è stato oggetto di atto di donazione nell'ultimo ventennio.

La parte acquirente subentra in tutti i diritti soggettivi, interessi legittimi, azioni, aspettative e privilegi, in tutti gli obblighi, oneri, vincoli e servitù.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

somma in ogni situazione e posizione giuridica o di fatto, attiva o passiva, riferibili alla parte venditrice in dipendenza dei suoi titoli di legittimazione all'alienazione dei diritti oggetto del presente contratto.

La parte venditrice, in solido per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, garantisce la parte acquirente (art. 1489 del codice civile) circa l'immunità di quanto in oggetto da qualunque gravame non dichiarato nel presente contratto che ne diminuisca il libero godimento o ne meno il valore in misura non inconsistente, e così da oneri, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali (e, in particolare, da rapporti di conduzione onerosi e gratuiti) e da trascrizioni o iscrizioni comunque pregiudizievoli.

La parte venditrice garantisce inoltre di aver provveduto e di essere al corrente con il pagamento delle imposte, tasse ed oneri comunque riferentisi, direttamente o indirettamente, a quanto forma oggetto del presente atto fino alla data odierna, e si impegna a provvedere all'esatto e puntuale adempimento di quanto fosse ancora dovuto per il periodo stesso anche se accertato, liquidato, notificato o messo in esazione successivamente, obbligandosi a tenere la parte acquirente indenne da ogni e qualsiasi onere, obbligo, pagamento, responsabilità o danno al riguardo.

Il prezzo della presente vendita è convenuto nella somma di Euro **90.000 (novantamila)** che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto con le modalità di cui in appresso dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale e con esonerazione per il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Reparto II - Ufficio di Pubblicità Immobiliare da responsabilità al riguardo.

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione interviene tra soggetti che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobile ad uso abitativo e relative eventuali pertinenze, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'abitazione e relative eventuali pertinenze determinato ai sensi dell'articolo 52, commi quarto e quinto, del D.P.R. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita a quanto in oggetto, risulta ammontare a complessivi Euro 15.600 (quindicimilaescento).

La parte venditrice, in relazione a quanto in appresso

Publicazione o riproduzione o ristampa



edotta sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara:

- che è stato edificato in assenza di licenza edilizia;
- che è stata presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n. 724, presso il Comune di Cave in data 25 novembre 1995 prot. n. 13045, a seguito della quale detto Comune ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 13045/11 in data 17 marzo 2005;
- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti concessori o autorizzativi.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica la parte acquirente si dichiara edotta che quanto sopra riportato, sono dichiarazioni di parte, recepite in atto dal notaio al quale non fa carico né per legge, né per mandato di parte, alcun onere di riscontro o di accertamento personale presso i competenti uffici.

Le parti dichiarano di essere state perfettamente informate da me notaio degli obblighi, condizioni e modalità portati dal D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 di attuazione della Direttiva Comunitaria n. 2002/91/CE, concernenti il rendimento energetico nell'edilizia. A tal proposito la parte venditrice, edotta sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara:

- che l'immobile in oggetto è di superficie utile (superficie netta calpestabile) inferiore o uguale a metri quadrati 1.000 (mille);
- che l'immobile è di classe energetica "G";
- che i costi per la gestione energetica sono molto alti.

In rispondenza a quanto previsto al Paragrafo 9 dell'allegato A al decreto ministeriale 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" la parte venditrice si impegna a trasmettere, entro quindici giorni da oggi, copia del presente atto esclusivamente tramite raccomandata alla Regione Lazio, mentre la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione attestante quanto sopra dichiarato dalla parte venditrice.

La parte acquirente dichiara di aver visitato quanto forma oggetto del presente atto, nonché dichiara di ben conoscere ed accettare lo stato di fatto dello stesso con particolare riferimento agli impianti.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il materiale possesso di quanto in oggetto verrà attribuito alla parte acquirente in data odierna.

Le parti dichiarano che tra di loro non corrono vincoli di parentela in linea retta, né in linea collaterale.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente, la quale chiede l'applicazione delle agevolazioni tributarie, in materia di "acquisto di prima casa", previste dalle vigenti disposizioni di legge, trattandosi di trasferimento eseguito ai sensi delle predette disposizioni di legge.

Le parti contraenti dichiarano, al riguardo, che quanto compravenduto è destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969.

La parte acquirente dichiara sotto la sua personale responsabilità:

- che intende stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato quanto in oggetto entro diciotto mesi da oggi;
- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato quanto in oggetto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni disposte dalla attuale normativa in materia di prima casa e delle altre analoghe norme richiamate nella lettera C) della nota II bis all'art. 1 tariffa - parte I D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;
- di essere edotta circa le sanzioni previste dalla vigente normativa in caso di cessione di quanto in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna.

La parte acquirente dichiara che non sussistono i presupposti per la formazione del credito d'imposta di cui all'art. 7 legge 23 dicembre 1998 n. 448.

La parte acquirente dichiara di voler adibire l'abitazione acquistata con il presente atto a propria abitazione principale e che il mutuo che verrà contratto con atto a mio rogito in data odierna avrà come scopo l'acquisto della stessa abitazione principale.

La parte venditrice dichiara che il presente contratto non è soggetto alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lett. b) D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917.

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

I comparanti ammoniti da me notaio sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti ex lege 28 dicembre 2000 n. 445 dichiarano:



**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- che il corrispettivo di cui sopra è stato pagato a mezzo di numero un assegno circolare non trasferibile n. 7000034699-08 emesso da Barclays Bank PLC;

- che non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare.

I comparenti dichiarano di aver preso conoscenza, prima della conclusione del presente contratto, di tutte le clausole contenute nel medesimo ed in quanto ad esso eventualmente allegato.

Pertanto dichiarano che il significato negoziale dei patteggiamenti, condizioni e clausole del presente atto e di quanto eventualmente allegato è a loro chiaro e che hanno avuto la possibilità di farlo, anche attraverso la consegna di copia degli stessi, di conoscerne il contenuto e chiedere ogni necessario chiarimento e ragguaglio prima della stipula del presente contratto.

Si allega al presente atto sotto la lettera "A", in unico inserto, previa dispensa dalla lettura datami dai comparenti, quanto segue:

- documenti di identità dei comparenti;
- numero una visura catastale;
- numero una planimetria;
- numero un elaborato planimetrico.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai comparenti che lo approvano.

Consta di tre fogli, in parte dattiloscritti da persona di mia fiducia ed in parte scritti di mio pugno.

Occupi undici facciate e quanto sin qui della dodicesima.

Sottoscritto alle ore sedici e minuti sei,


LUIGI D'ALESSANDRO NOTAIO (Segue Sigillo Notarile)

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2011

Data: 20/10/2011 - Ora: 12.29.21

Visura n.: T221471 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di CAVE (Codice: C390) Provincia di ROMA	
Catasto Fabbricati Foglio: 6 Particella: 178	
Unità immobiliare	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Classe	Consistenza	
1	Urban	6	178		Cata.	1	4,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSEMENTO del 31/07/2009 n. 237063 1/2009 in atti del 31/07/2009 (protocollo n. 8241184441) VARIAZIONE DI CLASSEMENTO

Indirizzo: LOCALITÀ PRATARONE SNC piano 1°
 (cassamento) l'indizio non è riferibile entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/94)

INTEGRAZIONE:

DATA ANGILO: 20/10/2011

DATA ANGILO: 20/10/2011

DIRITTI ONERI REALI
 (1) Proprietà per 500/1000
 (1) Proprietà per 500/1000

Redatto da: Servizio Telematico

Publicazione o riproduzione



Data: 28/09/2011 - n. T224492 - Richiedente: DLSLGS6D05H501F

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma

Dichiarazione protocollo n. RM10247844d1 31/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cave

Localita' Prataraone

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Serione:

Foglio: 6

Particella: 175

Subalterno:

Compilata da:

Grillani Franco

Isritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

N. 4928

Scheda n. 1

Scala 1:200

ABITAZIONE PIANO TERRA H=2.70



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Classificazione catastale: Situazione al 28/09/2011 - Comune di CAVE (CT90) - c. Foglio: 6 - Particella: 175 - Subalterno: 075
 LOCALITA' PRATARAONE SNC piano: 1.

Ultima planimetria in atti

Data: 28/09/2011 - n. T224492 - Richiedente: DLSLGS6D05H501F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, conservato nei miei rogiti, ai sensi dell'art. 22 CAD e dell'art 68 ter L.N., firmato come per legge che si rilascia per gli usi consentiti.

Roma Via della Camilluccia n. 270 li, 15.12.2022

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ALLEGATO 4

Ispezioni ipotecarie

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 12/12/2022 Ora 15:59:03
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T502070 del 12/12/2022

per dati anagrafici

Richie dent

Dati della richiesta

Codice fiscale: CRRFRZ75C22H501S - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 12/12/2023

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 09/09/1997

Elenco omonimi

1.  
 Luogo di nascita  Sesso M Codice fiscale 
 Data di nascita  3   

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ispezione telematica

n. T1 502070 del 12/12/2022

Inizio ispezione 12/12/2022 15:57:13

Richiedente LDVMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 55325

Registro particolare n. 34854

Presentazione n. 79 del 25/10/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/10/2011
Notaio D'ALESSANDRO LUIGI
Seile ROMA (RM)

Numero di repertorio 26518/18900
Codice fiscale DLS LGU 56D05 H501 F

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voluntà catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati risiplogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C390 - CAVE (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 6
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE
Indirizzo CAMPO

Particella 178
Consistenza -

Subalterno -

N civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1 502070 del 12/12/2022

Inizio ispezione 12/12/2022 15:57:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente **Nota di trascrizione**

Registro generale n. 55325

Registro particolare n. 34854

Presentazione n. 79 del 25/10/2011

Nato il
Sesso
Rela
Peri

Contro

Soggetto su

Cognome

Nato il

Sesso

Rela

Peri

Con

Soggetto su

Cognome

Nato il

Sesso

Rela

Peri

Con

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utili indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1 502070 del 12/12/2022

Inizio ispezione 12/12/2022 15:57:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente

Nota di ispezione

Registro generale n. 55326

Registro particolare n. 10728

Presentazione n. 80 del 25/10/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione

Data

Notaio

Seile

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		
Capitale	€ 109.600,00	Tasso interesse annuo	3,3%
Interessi	-	Spese	€ 54.800,00
Importi variabili	SI	Valuta estera	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Summa iscritta da incrementare automaticamente	SI
Termine dell'ipoteca	-	Durata	30 anni
		Stipulazione contratto unico	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

Catasto

Sezione urbana

Natura

Indirizzo

C390 - CAVE (RM)

FABBRICATI

- Foglio 6

A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

CAMPO

Particella 178

Consistenza -

Subalterno -

N civico -

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

n. T1 502070 del 12/12/2022

Inizio ispezione 12/12/2022 15:57:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente LDVMRC

Nota di iscrizione

Registro generale n. 55326

Registro particolare n. 10728

Presentazione n. 80 del 25/10/2011

Sezione C - Soggetti

A favorite

Soggetto n. 1 In

Denominazione c

Seite

Codice fiscale

DELLA

Relativism:

Per la quota d

Control

Soggetto n. 1 in qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Common

Nato il 22/03/1975

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/1

Norma

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ASTE GIUDIZIARIE

Printed on 11/10/2014 10:00 AM
ARCO Enneso Dr. ARUBAPEC S.P.A. NO.CA.3 Serie# 420-4899dfor 330w 697ba06b2a 705488

Ispezione telematica

n. T1 502070 del 12/12/2022

Inizio ispezione 12/12/2022 15:57:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente LDVMRC

Nota di iscrizione

Registro generale n. 55326

Registro particolare n. 10728

Presentazione n. 80 del 25/10/2011

**ASTE
GIUDIZIARIE**ZIONI
TO
Aplicazio
o ripro

Ispezione telematica

n. T1 502070 del 12/12/2022

Inizio ispezione 12/12/2022 15:57:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente **Nota di iscrizione**

Registro generale n. 55326

Registro particolare n. 10728

Presentazione n. 80 del 25/10/2011


**ASTE
GIUDIZIARIE** Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1 502070 del 12/12/2022

Inizio ispezione 12/12/2022 15:57:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41228

Registro particolare n. 29526

Presentazione n. 115 del 15/07/2022

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 13/06/2022

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI

Sede TIVOLI (RM)

Numero di repertorio 2390

Codice fiscale 860 062 90588

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voluntà catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo PIAZZA CASTELLO 2 - MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C390 - CAVE (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Indirizzo CONTRADA CAMPO

Piano T

Particella 178

Consistenza 4,5 vani

Subalterno -

N civico -

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ispezione telematica

n. T1 502070 del 12/12/2022

Inizio ispezione 12/12/2022 15:57:13

Tassa versata € 3,60

Richiedente **Nota di trascrizione**

Registro generale n. 41228

Registro particolare n. 29526

Presentazione n. 115 del 15/07/2022

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In

Denominazione o

Sede

Codice fiscale

Relativamente a

Per la quota di

Contro

Soggetto n. 1 In

Cognome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

 **ASTE
GIUDIZIARIE** Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2Data 13/12/2022 Ora 16:59:22
Pag. 1 - Segue**Ispezione telematica**

Ispezione n. T369780 del 13/12/2022

per dati anagrafici

Richiedente

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

10/09/1997 al

13/12/2022

Periodo recuperato e validato dal

02/01/1973 al

09/09/1997

Elenco omonimi

1.

Data di nascita

* 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.

2.

3.

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 13/12/2022 Ora 16:59:22
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente 

Ispezione n. T369780 del 13/12/2022

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



ALLEGATO 5

Pratiche edilizie

**ASTE
GIUDIZIARIE.**



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



sensu de Capo IV della legge 28 febbraio 1965, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

IN SANATONIA

XXXXXX

~~XXXXXXXX~~ CONCESSIONE — ☐ L'AUTORIZZAZIONE

per le seguenti opere edilizie struttive

Fabbricola sito in cava località "Palasore" distante in cartello
al Voglio e perigetta (78)

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'art. 30, IV comma, della legge 25 febbraio 1965, n. 4/ e successive modificazioni ed integrazioni sarà inviata all'Ufficio distrettuale delle imposte dirette di PALERMO.

Deutsches Residenz-Kontingente, 6

5 OTT. 1989

SL 24103C9

RELA TA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messò Comunale:

ЭЛЕМЕНТА

di avere notificato, in data odierna, la presente gravidanza mediante consegna di copia fatta a mani d

Gracie Frangou

nella sua qualità di ...

Date..... 23 OCT. 1989

Il Nuovo Politecnico

ripubblicazione o ripro

20 L'assunzione del finanziamento della nave

20 L'assunzione del finanziamento della nave



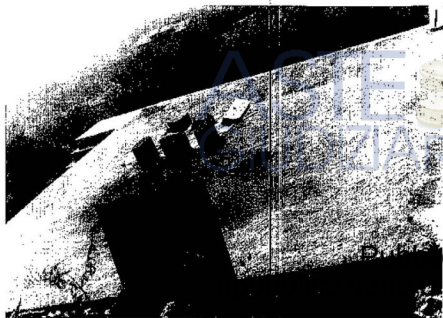
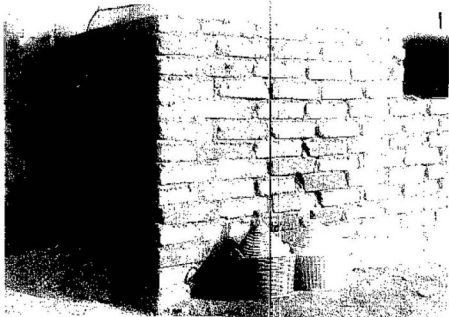
ASTE GIUDIZIARIE.

aziende
ipoteche

ASTE GIUDIZIARIE.



icazio
ripro

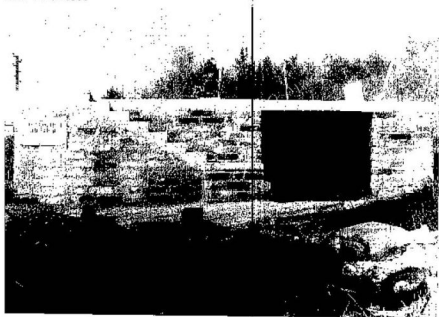


Produttore: **ARCO** - **ARCO** Emme S.p.A. NG CA3 Series# 420c-4999-3fca333-e97e0f6c2a7054-00

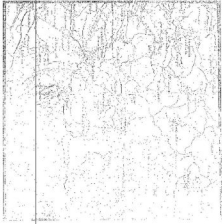
cazio
ripro

ALLEGATO N° 5
GMR

MENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL SIGNOR
LELE FRANCESCO



Publicazione a



Double Feature Collection Annual Meeting: 100-100 2000 (4000) Tel: 910-910 910 910

IL SPADATO
Spadato di Diano

100

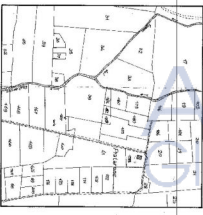
100

9



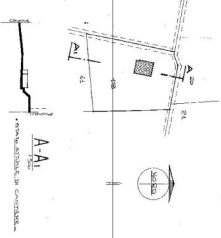
FOTOGRAFIE DELLO
STATO DEI LUOGHI

ESTRATTO CATASTALE
FOGLIO 6 PART. 178



1:2000

PLANIMETRIA GENERALE



CALCOLO SUPERFICIALE



A	$-4.6 \times 10^{-5} \text{ mol/L}$	33.33 mg	Deposition = 45.00 mg
B	$-4.10 \times 10^{-4} \text{ mol/L}$	40.96 mg	
C	$-1.00 \times 10^{-3} \text{ mol/L}$	4.48 mg	

Exptl. = theoretical
Error = 2.2%

• Share price (COP/US\$)	45.00
• Share price (US\$/COP)	0.9000
• Adjusted Price	2.60
• Cu Balance	117.00
• Revenue (COP/US\$)	0.05

PROSPETTO SUD DATA



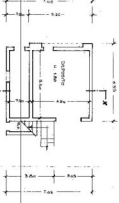
PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST
Quattro 4.000



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA COBERTURA

SEZIONE X-X,
SCALE 1:100



P.I. 01620841009
C.F. 02079550887

C I T T A' D I C A V E

PROVINCIA DI ROMA

UFFICIO TECNICO

Tel. 06 9586659

Fax 06 9581263

Prot.13045/11

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

IL RESPONSABILE DELLA I AREA

Vista la Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni le relative norme di attuazione e la Legge 724/94 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la domanda presentata in data 25.11.1995 protocollo 13045 dell'apposito registro, prodotta dal Signor Daniele Francesco nato a Potenza il 07.7.1935, C.F.: DNL FNC 351.07 G942Q E RESIDENTE A ROMA in Via Oderisi da Gubbio n° 232, in qualità di proprietario dell'immobile sito in Cave Località Pratarone, distinto in catasto al foglio 6 particella 178 realizzato in assenza di concessione edilizia;

Presa conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta, oltre che dei relativi elaborati tecnici previsti dalle succitate leggi;

Accertato che i lavori rientrano, con riferimento alla tabella allegata alla Legge 47/1985, nella tipologia n° uno;

Visto che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione è stata completamente pagata effettuando il relativo versamento in più rate;

Visto che gli oneri concessori ritenuti congrui sono stati regolarmente versati;

RILASCIATA

CONCESSIONE IN SANATORIA

al Signor Daniele Francesco nato a Potenza il 07.7.1935 e residente in Roma in Via Oderisi da Gubbio n° 232, in qualità di proprietario per la costruzione ad uso residenziale sita in Cave Località Pratarone distinta in catasto al foglio 6 particella 178, realizzata in assenza di concessione edilizia come da progetto allegato.

Si precisa che la presente concessione in sanatoria si intende rilasciata salvi e riservati i diritti di terzi.

Cave li 11.10.2005

IL RESPONSABILE DELLA I AREA
(Dott. Arch. Antonio Tudini)



**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Il sottoscritto Mosco Corrado, nato il 22-03-2095
a Cava, ha dichiarato che non cura
la cocciniglia.

ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

STUDIO HABITAT 2000

Dott. Arch. TITO PASARISI
Dott. Arch. GIAMBA TISTA LAMERI

STUDIO DI ARCHITETTURA • RESTAURO • CONSOLIDAMENTO EDIFICI • CALCOLO E COLLAUDO STRUTTURE ANTISISMICHE IN CEMENTO ARMATO

Cave (RM)

VL. n.

nr. 065/C-96



PROFESSIONALE
(C.A.P. 00038)

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICO-SISMICA

Legge n. 47 del 28/02/85 art. 35 comma B - D.M. 15/05/85

COMUNE DI CAVE

Condono Edilizio Legge 724/94 - art. 13/15/39 comma 4°

PRATICA DI CONDONO EDILIZIO n. 13945 del 15/04/94

DATI LEGALI

PROPRIETARIO

LEGGI

Legge n. 1884 del 25/11/62 Legge n. 1086 del 09/11/71 Legge n. 84 del 02/02/74
Antisismica Legge n. 10011 - acciai Legge n. 47 del 28/02/85 Legge Regionale n. 4 del
05/01/85 Legge 724/94 art. 39 comma 4° D.M. 03/03/75 per la Regione Lazio D.M. 03/08/81
D.M. 19/06/84 D.M. 29/01/85 D.M. 15/05/85 - D.M. 09/01/96 - D.M. 16/01/96

COLLAUDATORE

Dott. Arch. Tito Pasarisi nato a Ravenna l' 08/02/36 con
studio in Valmontone (C.A.P. 00038) via Colle Ventrano
n. 40/D c.f. PSN TTJ 36B08 H199V - Tel/Fax 06-9590581
iscritto all' Ordine Professionale degli Architetti di Roma
al n. 3958 dal 12/03/71

IL PROPRIETARIO

IL COLLAUDATORE

Dott. Arch. Tito Pasarisi

SPAZIO RISERVATO AGLI UFFICI DI COMPETENZA

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

SCHEDA INFORMATIVA

Tipo di costruzione (1) Muratura	anno di costruzione	1993
Orditura solai, scale, tetti (2) Latero-cem	stato di conservazione (3)	buono
Cedimenti fondali	SI	NO Zona
Schiccio di pareti o pilastri	SI	NO
Cedimento solai	SI	NO
Presenza di crepe nei muri perimetrali	SI	NO
Presenza di crepe nei muri interni	SI	NO
Distacchi solai-muri	SI	NO
Distacchi muri perimetrali	SI	NO
Distacchi pareti interne	SI	NO
Espulsione elementi dai muri	SI	NO
Presenza di umidità d'ambiente	SI	NO
Presenza di umidità ascendente	SI	NO
Infiltrazioni meteoriche	S	NO
Idoneità impianto fognante	B	NO
Idoneità archi, volte, piattabande	B	NO
Tipo d'intervento (4)	Nessuno	Carattere

NOTE

- (1) cemento armato, acciaio, muratura, misto, legno
- (2) muratura latero-cemento, legno, acciaio, cemento armato
- (3) buono, normale, mediocre, pessimo
- (4) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, consolidamento. art. 31 lettere a/b/d ex legge 457

TAVOLA DIMENSIONALE

Elementi	Tipo	Bcm	Hcm	Interrati
Fondazioni	C.A.	60	40	
Elementi di contenimento laterale				
1° livello	Tufo	30	270	NO
2° livello				
3° livello				
4° livello				
Tramezzi interni				
1° livello	Tufo	30	270	NO
2° livello				
3° livello				
4° livello				
solai intermedi				
solai di copertura	Laterocem	10	16+5	
pilastri				

superficie coperta	mq	77,30	volumi	mc	267,84
Portico	mq	11,90			
Terrazzo	mq				

VERIFICA STRUTTURALE

Publiccaz
ripubblicazione o ripro



VERIFICA STRUTTURALE

All'attento esame il fabbricato non presenta fenomeni tali da far supporre possibili cedimenti strutturali avvenuti o in corso di sviluppo, per cui non si è ritenuto necessario effettuare sondaggi agli elementi fondali.

Dalla evidente statica del fabbricato, e considerate nel loro complesso le strutture, si è omessa la prova di carico.

Per quanto concerne le strutture, queste sono state verificate sulla base delle seguenti condizioni:

Condizioni

Zona sismica

Muratura di tufo

Coefficiente d'intensità sismica

Coefficiente di struttura

Prodotto dai coefficienti

Coefficiente di risposta

Spessore livelli muratura

Rigidezza elementi murari

Valore di elasticità

Peso specifico muratura

Peso specifico tamponature

Carico totale tetto

Carico totale solai

Acciai

$$S = 9$$

$$\text{tufo, } T_k = 10 \text{ t/mq.}$$

$$C = (S - 2) / 100 = 0,07$$

$$\beta = 4$$

$$\beta C = 0,28$$

$$R = 1,00 \times T_0 > 0,8 \text{ sec.}$$

$$\text{cm.}$$

$$G = 1100 T_k = 11000 \text{ t/mq.}$$

$$E = 6 \times G$$

$$1,4 \text{ t/mc.}$$

$$0,8 \text{ t/mc.}$$

$$0,4 \text{ t/mq.}$$

$$0,55 \text{ t/mq.}$$

$$Fe 380 \text{ diam } 1600 \text{ N/mmq.}$$

CALCOLO DI VERIFICA

I risultati dei calcoli di verifica hanno dato i seguenti risultati

- Resistenza ultima
- Forza reattiva sismica orizz., vert.
- Rigidezza totale elastica
- Spostamento al limite elastico
- Duttilità
- Spostamento ultimo
- Spostamento ultimo ammissibile
- Rapporto tra forza reattiva e carico totale
- Verifica allo schiacciamento delle pareti
- Carico trasmesso al terreno
- Verifica struttura solai $\delta_c = \text{Kg/cmq. } 00,00$
- Risposta della struttura e interazione suolo-struttura
- Momento al piede
- Compressione assiale
- Verifica alla pressoflessione

$$T_v = 1,6,28$$

$$0,14 - 0,28$$

$$t/m = 4536$$

$$\text{cm. } 0,49$$

$$\mu = 1,07$$

$$\text{cm. } 0,71$$

$$\text{cm. } 0,69$$

$$0,44 > 0,28$$

$$\text{Kg/cmq. } 2,65$$

$$\text{Kg/cmq. } 1,03$$

$$\delta_f = 1132 \text{ Kg/cmq.}$$

$$0,71 < 0,80$$

$$0000 \text{ N/mm.}$$

$$0000 \text{ Kg/cmq.}$$

$$0000 \text{ N/mmq.}$$



di loro,
mento

do alle
one in
l'intero

retto in
nei la
genti d

mento
derate

i sono
disisml,
uttura
la falda
on può

uite, in

ni della

ualche

ente.
to e te
iciente
ipotesi
one di

ASTE GIUDIZIARIE

mento
gli usi

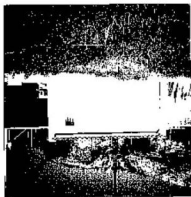
IL COLLAUDATORE

F.to. _____

(Dott. Attilio Tito Pisanis)

Publicazione o riproduzione





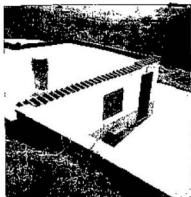
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE

ipub

razio
pro



ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Attestato di deposito
in data 28/04/2023

Responsabile l'Area
(Dott. Arch. Antonia Tadini)

DATA

LA PROPRIETA'



STUDIOTECNICO

Geom. **MARIO PASQUAZI**

00038

00033

Pubblicazione
e o ripro

COMUNE DI CAVE

RILIEVO DI UN IMMOBILE IN
SALVATORIA
data 23/4/24 n° 591
10000

SCALA 1:100

DATA

IL TECNICO
MARI

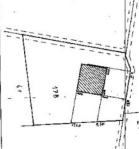
LA PROPRIETÀ



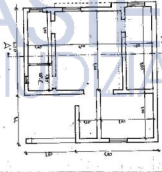
STRALCIO CATASTALE
12000



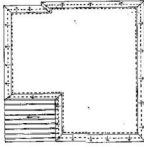
PLANIMETRIA 1500



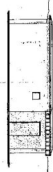
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA COPERTURA



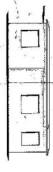
PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



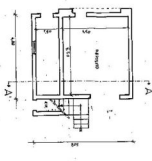
PROSPETTO EST



SEZIONE AA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA COPERTURA



PROSPETTO NORD



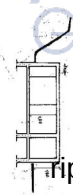
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



SEZIONE AA



SUP DEPOSITO
SUP SCALA

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO 6

Rilievo stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



TRIBUNALE ORDINARIO DI TYROLI

OGGETTO:

REG. 111 - 2012

PLANIMETRIA (STATO DEI LUOGHI) DI UN IMMOBILE SITO IN VIA SANTIAND MATTEI, CAVE (RM) IDENTICO AL CATASTO IMMOBILIARE AL FOGLIO 8 PARTICELLA 176.

RICORRENTE:

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Ludovico Milano



DATA: 01/03/2023

TAVOLA: 1/1

SCALA: 1:100



TRIBUNALE ORDINARIO DI TYROLI
CATASTO IMMOBILIARE
FOGLIO 8 PARTICELLA 176

PARCO TERRE

PLANIMETRIA (STATO DEI LUOGHI)

FOGLIO 111

FOGLIO 111



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

ALLEGATO 7

Planimetria difformità urbanistiche

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

OGGETTO:
R.G.E.L. 214-2002

PLANIMETRIA DELL'ULTIMO STATO ABENTITO E DELLE DIMENSIONI URBANISTICHE
DI UN IMMOBILE SITO IN VIA GASTANO MARTE, C.A.V.E. (RM) CENSITO AL CATASTO
IMMOBILIARE AL FOGLIO 8 PARTICELLA 175.

ESPERTO STIMATORE:
Arch. Stefano Marzocchi

DATA: 01/02/2023

TAVOLA: 1/1

SCALA: 1:100



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
CATASTO IMMOBILIARE
PUBBLICAZIONE
DEL 15/02/2023

PUNTO TERRA

Scala 1:100

PUNTO COPERTURA

Scala 1:100



PUNTO TERRA

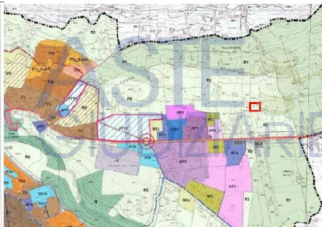
Scala 1:100

PUNTO COPERTURA

Scala 1:100



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



GEOMETRA
FRANCESCO SPAGNOLI
00079 Roma (Italia)
Via Roma 94
06/6470607 - 06/6611166

ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE GIUDIZIARIE



**Pubblicazione o riproduzione
pubblicazione o riproduzione**



ASTE GIUDIZIARIE



**Pubblicazione o riproduzione
pubblicazione o riproduzione**



ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazio
ubblicazione o ripro



ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione
Ripubblicazione o riproduzione



4

COMUNE DI CIVITAVECCHIA
DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
GENERALE
SCALA 1:5.000
conservati gratuitamente dalla società di pubblica

ASTE
GIUDIZIARIE

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ALLEGATO 9

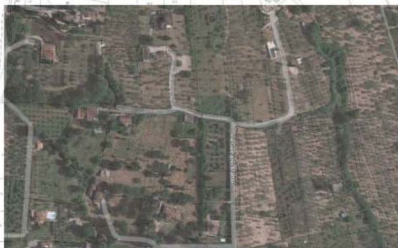
Sovrapposizione foto satellitare mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione





ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ALLEGATO 10

Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.

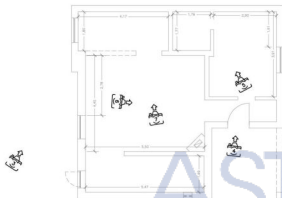


Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PLANIMETRIA CON CONI OTTICI PIANO TERRA



Pagina | 1

Arch' Pubblicazione
ripubblicazione o ripro
IDEEA
SERVIZIO TERRITORIALE PER L'ARCHITETTURA

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Pagina | 3

Arch' Pubblicaz
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO 11

Planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ALLEGATO 12

Valori della banca dati delle quotazioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.

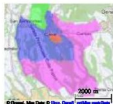


Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione





Spazio disponibile per annotazioni



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Minimo (€/mq)		Superficie (L/%)	Valore Massimo (€/mq a mese)		Superficie (L/%)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1300	L	2,5	4	L
Box	Normale	500	750	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Normale	950	1350	L	3,8	5,5	L
Sampa							



ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO 13

Certificati

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione





COMUNE DI MILANO

Certificato di Residenza

Il Sindaco

A norma
Visti i



POPOLAZIONE RESIDENTE

Il Sindaco

SONA (RM)

Il Sindaco del COMUNE DI MILANO

GIUSEPPE SALA

[Redacted]
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposte di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 00,00 per diritti di segreteria

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO 14

Verbale di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



DR. PAOLO BITOCCHI
 DOTTORE COMMERCIALISTA
 REVISORE LEGALE

Pec: paolo.bitocchi@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 214/2022

G.E. Dott. FRANCESCO LUPIA

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Custode giudiziario: Dott. Bitocchi Paolo

VERBALE DI ACCESSO

L'anno 2023 addì 24 del mese di Febbraio alle ore 16.00, il sottoscritto Dott. Paolo Bitocchi, nella qualità di Custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 21/11/22 nella procedura immobiliare emarginata, mi sono recato, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo raccomandata A.R. del giorno 29/12/2022 n. 05238544098, presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Cave (RM), Contrada Campo snc., al fine di prendere visione ed accedere al compendio immobiliare ad uso abitativo di proprietà del Sig. Cerro Fabrizio, così come meglio identificato al foglio 6 del NCEU:

- particella 178.

Alle operazioni di sopralluogo ha presenziato altresì:

- Arch. Marco Ludovici in qualità di Esperto stimatore nominato con la stessa ordinanza.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato [REDACTED] e residente nel comune di [REDACTED] identificato a mezzo carta d'identità [REDACTED] dal comune di Palestina [REDACTED]

Dichiarazioni del debitore esecutato.

Il [REDACTED] dichiara di voler proporre un accordo, tramite il Suo Avvocato, all'Istituto di credito al fine di poter dirimere la controversia.

Obblighi dell'esecutato.

Ho reso edotto e avvisato il Sig. [REDACTED]

- circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con l'invito ad ottemperarvi, spontaneamente e senza frapporre ostacoli nell'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho altresì avvisato e reso edotto in merito alle funzioni del custode giudiziario.
- che, è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 23/05/2023 alle ore 9.30 per l'esame della perizia estimativa dell'immobile per

Publiccazione o ripro
 ripubblicazione o ripro

l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Tivoli, sezione esecuzioni immobiliare, viale Nicolò Arnaldi, 19 primo piano.

- in forza della procedura esecutiva è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata.
- se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata l'autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso.

Accertamento del soggetto che ha il godimento del compendio pignorato

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il Sig. [REDACTED] dichiara che lo stesso attualmente è disabitato.

Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Il compendio pignorato appare in evidente stato di abbandono e disabitato.

L'Esperto stimatore, Arch. Ludovici, dichiara che non può effettuare le misurazioni necessarie in quanto il compendio risulta in parte inaccessibile e malsano.

Il Sig. Cerro si è reso disponibile a compiere tutte le operazioni necessarie a ripulire il compendio pignorato al fine di consentire l'accesso, effettuare i rilevamenti di rito e poter prenderne possesso.

È stato fissato, previo accordo con il debitore esecutato, un nuovo sopralluogo per il giorno 24/03/2023.

Il verbale si chiude alle ore 16.45 previa lettura, approvazione e sottoscrizione degli intervenuti:

Custode giudiziario

Paolo Bitocchi

Esperto stimatore

Arch. Marco Ludovici

Firmato documento originale

Debitore esecutato

[REDACTED]

Firmato documento originale

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

DR. PAOLO BITOCCHI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

Pec: paolo.bitocchi@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 214/2022

G.E. DOTT. FRANCESCO LUPIA

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Custode giudiziario: Dott. Bitocchi Paolo

VERBALE DI SECONDO ACCESSO

L'anno 2023 addì 24 del mese di Marzo alle ore 15.30, il Sottoscritto Dott. Paolo Bitocchi, nella qualità di Custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 21/11/22 nella procedura immobiliare emarginata, mi sono recato per la seconda volta, previo accordo con il debitore esecutato, presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Cave (Rm), Contrada Campo snc., al fine di prendere visione ed accedere al compendio immobiliare ad uso abitativo di proprietà del Sig. [REDACTED] così come meglio identificato al foglio 6 del NCEU:

- particella 178.

Alle operazioni di sopralluogo ha presenziato altresì:

- Arch. Marco Ludovici in qualità di esperto stimatore nominato con la stessa ordinanza.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- [REDACTED]

Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Il compendio pignorato inaccessibile e malsano al momento del primo sopralluogo effettuato il giorno 24/02/2023, risulta ora praticabile al fine di consentire all'esperto stimatore, Arch. Ludovici, le misurazioni ed i rilievi necessari.

Si rende, infatti, possibile l'accesso e quindi la presa in possesso del Sottoscritto e la valutazione da parte dell'esperto stimatore.

L'Arch. Ludovici, all'uopo, ha provveduto a scattare delle fotografie attestanti le condizioni dell'immobile, rendendo edotto il Sig. [REDACTED] dette fotografie potranno anche essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

Il presente verbale si chiude alle ore 16.30 in via natura, approvazione e sottoscrizione degli

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

interventuti:

Custode giudiziario:

Dott. Paolo Bitocchi

Esperto stimatore:

Arch. Marco Ludovici

Firmato documento originale

Debitore esecutato



Firmato documento originale

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ALLEGATO 15

Ricevute di invio copia alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

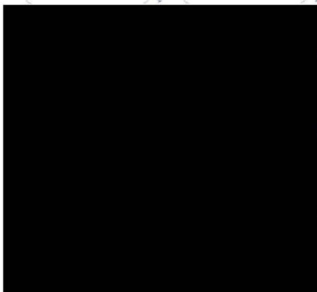




DE SU

NON INVIARE IL TICKET IN

NON INVIARE IL TICKET IN



Mod. 22R - Mod. 04030F - Ed. 12/19 - EP18N6EP18QSA - SE [1]

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Invio copia relazione di stima esecuzione immobiliare RGEI 214/2022

Da

A

Data venerdì 7 aprile 2023 - 13:04

Gentilissimi,
con la presente si invia copia della Perizia Estimativa relativa all'Esecuzione Immobiliare RGEI 214/2022.
Eventuali osservazioni dovranno pervenire entro e non oltre 15 giorni dal recepimento della presente.
Distinti Saluti

Il CTU

Arch. Marco Ludovici
Cell: +39 342 3502080
Mail: m.ludovici@archideastudio.it

Via della Selciatella, 39 Guidonia Montecelio (RM)

00_Perizia Esecuzione Immobiliare RGEI 214_2022.pdf

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

