



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.





RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Arch. Germano Bernardini, nell'Esecuzione Immobiliare



R.G.E.I. 323/2024





PARTE CREDITRICE:





PARTE CREDITRICE: CONSORIZIO PRATO LA CORTE 3 S.r.l.

c/o Avv. Agostino Agaro - <u>avv.agostinoagaro@legalmail.it</u>



PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Irene Sgalippa – <u>irene.sgalippa@pecavvocatitivoli.it</u>

ASTE GIUDIZIARIE® 21/07/2009 Firmato Da: BERNARDINI GERMANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9978caba1f2cf181b876bc683c47c0



SOMMARIO SIE

Relazione tecnica estimativa	OIODIZI/ TITL	1
R.G.E.I. 323/2024		1
Sommario		2
Incarico. ASTE		ASIE ₃
Premessa		3
Completezza documentazione ex art. 567		6
Titolarità		6
Lotto Unico	ASTE	6
Confini		
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalen	ti	7
Livello qualitativo e Stato conservativo		8
Consistenza		
Dati Catastali		10
Censo, livello, usi civici		16
Vincoli od oneri condominiali	ASTE	17
Vincoli od oneri condominiali Stato di occupazione	GIUDIZIARE:	17
Provenienze ultraventennali dei beni		18
Formalità - Ispezioni ipotecarie		18
Normativa edilizia		19
Regolarità edilizia		GUDIZI20RIE
Attestazione di Prestazione Energetica		21
Stima		21
Partic <mark>ol</mark> arità da segnalare	ASTE	23
Elenco allegati	GIUDIZIARIE°	23







INCARICOASTE

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è sito nel Comune di Formello (RM), Via Prato la Corte 16, in zona periferica al centro abitato.

Il lotto risulta essere composto da:

- Un capannone industriale, realizzato nel 1966 ed ampliato nel 1983, posto al piano terra avente locali per laboratorio, per uffici e locali destinati a servizi igienici. L'unità immobiliare a destinazione produttiva risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 501, categoria C/3, consistenza 355 mq, per la quale è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria n. 87/94-S rilasciata dal Comune di Formello in data 05/08/1994.
- In aderenza e limitrofe alla stessa sono collocate 3 strutture metalliche, parti in metallo e parti in muratura ed un'ulteriore struttura prefabbricata metallica (container), destinate rispettivamente a laboratori, ufficio, deposito materiali/C.T. e magazzino. Le stesse risultano essere state realizzate in assenza di titolo edilizio. Tali strutture risultano essere identificate in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 504, categoria C/3, consistenza 245 mq
- Un'abitazione posta al piano terra, realizzata nel 1966 ed ampliata nel 1983, avente una zona giorno con angolo cottura ed un bagno. L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta essere identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 502, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, per la quale è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria n. 87/94-S rilasciata dal Comune di Formello in data 05/08/1994.
- In aderenza alla stessa è collocata, oltre che una tettoia metallica a protezione dell'accesso dell'abitazione ed un piccolo manufatto metallico (magazzino), una struttura realizzata in metallo destinata a laboratorio il tutto realizzato in assenza di titolo edilizio. Tali strutture risultano essere identificate in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 503, categoria C/3, consistenza 65 mq.



ASTE GIUDIZARIE





Estratto di mappa catastale







Immagine fabbricato - abitazione custode



Immagine fabbricato - capannone principale



AST GIUDIZIARI



COMPL<mark>E</mark>TEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal notaio Federico Bissi da Roma.

[ALLEGATO - Certificazione notarile]

TITOLARITÀ

Il lotto oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

GIUDIZIARIE

Proprieta' 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE:

- Capannone industriale, avente locali per laboratorio, uffici e servizi igienici, situato al piano terra nel Comune di Formello (RM), in Via Prato la Corte 16. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 501, categoria C/3, classe U, consistenza 355 m², superficie catastale 379 m², rendita 586,69€;
- Abitazione di tipo popolare situata al terra nel Comune di Formello (RM), Via Prato la Corte,
 16. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 502, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 27 m², totale escluse aree scoperte 27 m², rendita 120,08 €;
- Locale destinato a laboratorio situato al piano terra nel Comune di Formello (RM), in Via Prato la Corte 16. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 503, categoria C/3, classe U, consistenza 65 m², superficie catastale 69 m², rendita 107,42€;
- Locali aventi funzione di laboratorio e ufficio, deposito materiali/C.T. e magazzino, situati al
 piano terra nel Comune di Formello (RM), in Via Prato la Corte 16. L'unità immobiliare è
 identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 504, categoria C/3, classe U, consistenza 245m², superficie catastale 227m², rendita
 404,90€;

CONFINI

Il bene confina con Via Prato la Corte, dal lato dell'ingresso e con ulteriori appezzamenti di terreno distinti in Catasto Terreni del Comune di Formello (RM) - Foglio 20, P.lle 162, 175, 176, 180 e 181.

6 di 23

DESCR<mark>IZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI</mark>

Il complesso immobiliare fa parte del consorzio "Prato la corte 3" a cui si accede mediante strada privata ed è composto da:

- un capannone principale costruito quasi interamente nel 1966 e ampliato per una minima parte nel 1983 realizzato con struttura portante prefabbricata con pannelli di c.a.p. e copertura a tetto a 2 falde in eternit, identificato in **Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 501**, di SUL pari a 377,20 mq con altezza minima pari a 4,10 ml e altezza massima pari a 5,80 ml (controsoffittato ad altezza pari a 3,90 ml) e SUL accessoria (locale caldaia) pari a 14,80 mq realizzata in pannelli metallici con altezza media pari a 2,15 ml
- un'abitazione, allo stato grezzo, anch'essa costruita quasi interamente nel 1966 e ampliata attraverso la realizzazione del bagno nel 1983, con struttura portante in muratura di blocchi di tufo e copertura inclinata in eternit, identificata in **Catasto Fabbricati del Comune di Formello** (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 502 di SUL pari a 29,40 mq con altezza minima pari a 2,40 ml e altezza massima pari a 3,00 ml.
 - I suddetti manufatti risultano essere stati legittimati mediante il rilascio da parte del Comune di Formello di concessione edilizia in sanatoria n. 87/94-S che recita: "fabbricato per attività industriale ed artigianale con laboratori ed uffici, altro fabbricato destinato ad alloggio di custodia" Successivamente (accatastati nel 2011) sono stati realizzati:
 - un locale a destinazione laboratorio addossato all'abitazione realizzato in metallo con intelaiatura portante e copertura ad una falda di pannelli a sandwich. Completa la struttura una tettoia metallica posta sull'entrata dell'abitazione ed un ulteriore piccolo manufatto metallico (magazzino) il tutto identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 503, di SUL pari a 67,50 mq con altezza minima pari a 2,35 ml e altezza massima pari a 2,85 ml e SUL accessoria (locale magazzino) pari a 4,40 mq con altezza media pari a 1,95 ml e SNR della tettoia pari a 12,30 mq di altezza media pari a 2,75 ml.
 - una serie di locali a destinazione laboratorio e ufficio in parte addossati al capannone principale realizzati in metallo con intelaiatura portante e copertura ad una falda di pannelli a sandwich, ed una serie di piccoli magazzini/C.T. realizzati con pareti in blocchi di tufo e copertura metallica, un locale magazzino prefabbricato metallico (container) ed una tettoia metallica anch'essa addossata al capannone principale. Il tutto risulta identificato in **Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 504**, di SUL pari a 213,50 mq con altezza minima pari a 2,40 ml e altezza massima pari a 2,80 ml e SUL accessoria (piccoli magazzini/C.T.) pari a 39,80 mq con altezza media pari a 2,10 ml, ulteriore SUL accessoria (container) pari a 13,30 mq con altezza media pari a 2,10 ml e SNR della tettoia pari a 9,80 mq di altezza media pari a 2,10 ml

Quest'ultimi manufatti risultano non essere stati legittimati urbanisticamente e quindi abusivi.

ASTE GILIDIZIADIE®

ASTF 7 di 23 GIUDIZIARI

R

Per quanto attiene il capannone principale, impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui appaiono completi e funzionanti. Sono inoltre presenti l'impianto di climatizzazione a condizionatore monosplit e l'impianto citofonico con apertura a distanza del cancello d'ingresso del consorzio e di quello di proprietà esclusiva. Non è stato possibile acquisire le relative dichiarazioni di conformità e l'edificio non è munito di certificato di agibilità.

Completa il lotto una corte esclusiva di superficie netta pari a circa 4621mq (come da atto rep. 9360 del 31/10/1989 rogante Maria Emanuela Vesci) non inserita nel pignoramento ed identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - P.lla 821 - Sub 505.

La stessa, come disposto dal GE che con ordinanza del 05/08/2025 che conclude "Alla luce delle superiori considerazioni deve concludersi nel senso che tanto il titolo di acquisto quanto il pignoramento in esame si estendano all'area identificata al Catasto Fabbricati con il Subalterno 505 e classificata come Bene Comune Non Censibile (BCNC)", viene valutata dalla presente relazione tecnica estimativa.

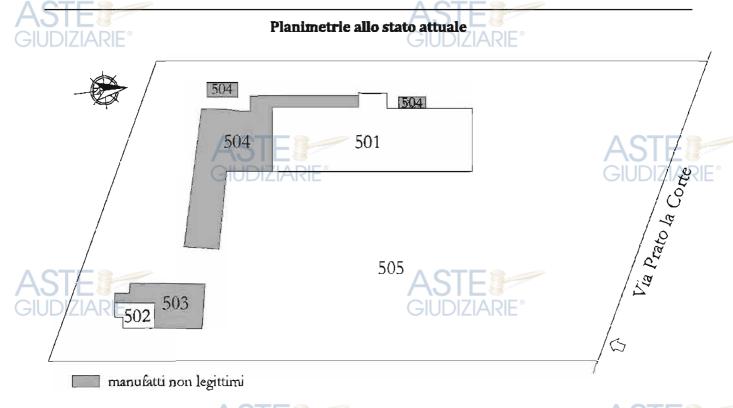
La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua ed elettricità.

[ALLEGATI Fotografici - intero complesso immobiliare - immobili legittimati urbanisticamente]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

Il capannone principale risulta essere in discreto stato conservativo, mentre l'abitazione esternamente si presenta allo stato grezzo ed all'interno in pessime condizioni di manutenzione con impianti fatiscenti e copertura in eternit non coibentata.

CONSISTENZA



ASI B dl 23







9 41 23

In data 03 dicembre 2024 è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto della presente.

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria) – T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali, è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento;

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Capannone	344,35 mq	377,20 mq	1 ₀ CT	377,20 mq	3,90 m	Т
Locale caldaia	13,80 mq	14,80 mq	0,25	3,70 mq	2,15 m	T
Abitazione custode *	22,85 mq	29,40 mq	151001	29,40 mg	2,70 m	Т
Area scoperta come da atto	4621,00 mq	4621,00 mg	0,1	462,10 mq	-	_
1	Totale Superf	icie Ponderata	Convenzionale:	872,40 mq		

^{*} valutata come locale accessorio a servízio diretto del capannone principale in quanto altre che allo stato grezzo risulta un'abitazione non commerciabile autonomamente.

[ALLEGATO - Planimetrie stato di fatto scala 1:100]

DATI CATASTALI

	DIE®		1	. Cata	sto fabbrica	ati del co	omune di Fori	nello -RM- (CF)							
Da	ti ident	ificativ	ri .		Dati di classamento										
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano					
	20	821	501		C/3	U	355m2	Totale: 379 m2	586,69 €	Т					

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ZIARIE° = 9

Indirizzo catastale: VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T



Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.



Storia catastale - SUB. 501

INTESTATO

Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

z:	DATI	IDEN'	TIFICATI	V I	DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	501	СТ		C/3	U	355m2	Totale: 379 m2		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2012

N	1.	DATI	IDEN'	TIFICATIV	/1	DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		TE	20	821	501			C/3	υ	355 m2 AST	E 3	360,09	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2012 Pratica n. RM0848358 in atti dal 01/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91439.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

DATI DERIVANTI DA **DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO** Sezione Foglio Particella Sub Micro Categoria Classe Consistenza Superficie Rendita **Z**опа Catastale Urbana Cens. Zona 821 501 20 C/3 VARIAZIONE NEL 1 355 m² Euro CLASSAMENTO del 586,69 01/08/2011 Pratica n RM0902863 in atti dal 01/08/2011 MAGAZZINO-LABORATORIO (n. 85127,1/2011) Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Situazione degli intestati dal 01/08/2011

Ň.	DATI ANAGRAFICI	CODICE PISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	V		Proprieta' 1/1
T	PATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZ	IONE del 01/08/2011 Pratica I	n. RM0902863 in atti dal 01/08/2011
Ψ	MAGAZZINO-LABORATORIO (n	.85127.1/2011)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI	IDEN'	TIFICATIV	Л		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	1			C/2	3	350 m2		271,14	VARLAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

11 di 23



Indirizzo E VIA FORMELLESE Piano T GUDZIARE

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

j	V.	DATI	IDEN	TIFICATIV	VI			DAT	I DI CI	ASSAMENT		DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	1	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	1		20	821	1 A	ST		C/2	3	350 m2		343,44	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1990

01	Ludzionic	ucii u	III W IIII III	ODIM	41 C G41	01/01/	1770						
N.	DATI	IDEN	TIFICATIV	/I			DAT	I DI CL	ASSAMENT	0		DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	C)asse	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
S	TE	20	821	1			C/2	3	350 m2	_ <u>_</u>	0,40	VARIAZIONE del 29/01/1990 in atti dal 24/02/1994	
Iπ	dirizzo	IE®	VIA F	ORMI	ELLESE	Piano	T			IV DIE ®			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

VLA FORMELLESE Piano T

N.	DATI	IDEN'	TIFICATIV	Л		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Ur b ana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	1	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	1								Impianto meccanografico del 30/06/1987
In	dirizzo	izzo VIA FORMELLESE Piano T							ASIE			

Situazione degli intestati dal 31/10/1989

ľ	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI CODICE PISCALE					
			Proprieta' 1/1 fino al 01/08/2011				
	DATI DERIVANTI DA Atto del 31/10/1989 Pubblico u Voltura n. 44263.1/2011 - Prati						
U.	Voltata II. 4 F205:1/2011 1120	ica ii. Kirio/31370 iii ald dap 13/	08/2011				

Situazione degli intestati dal 31/10/1989

(DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N		ASIT	Proprieta' 1/1 fino al 31/10/1989
ı	DATI DERIVANTI DA Atto del 31/10/1989 Pubblico uf	ficiale MARIA E, VESCI Sede	ROMA (RM) Repertorio n. 9360 -
ч	VENDITA Voltura n. 8942.1/1996		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

	-		
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1000/1000 fino al 31/10/1989
DATI DE	RIVANTI DA Impianto meccanografico	del 30/06/1987	

_			2	. Cata	sto fabbrica	ati del co	omune di For	mello -RM- (CF)	9101	HEIP						
Da	ti ident	ificativ	<i>r</i> i	1	Dati di classamento											
Sezione	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano						
STE	20	821	502		A/4	2	1,5 vani	Totale: 27 m2 Totale escluse aree scoperte: 27 m2	120,08 €	Т						

GIUDIZIARIE

Indirizzo catastale: VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Intestatari catastali: -

DIZIARIE

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

ASTE GIUDIZIARIE



Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Storia catastale - SUB. 502

INTESTATO

GIUDIZIARIE®

Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N	. DAT	IDEN'	TIFICATI	VI			DAT	I DI CL	ASSAMENT	0		DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		Micro Zona		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
S	TE DIZIAR	20 E°	821	502			A/4	2	1,5 vani AST GIUDIZ	Totale: 27 m2 Totale: escluse aree scoperte 27 m2	120,08	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
II	Indirizzo VIA PRA					LA CORTE n. 16 Piano T						

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2012

1	V.	DATI	IDEN'	TIFICATI	Л			DAT	I DI CI	ASSAMENT	0		DATI DERIVANTI DA
		Sezione Urbana		Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	A 075
	1		20	821	502	SI UDIZ	E SIAR	A/4	2	1,5 vani		Euro 120,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2012 Pratica n. RM0848358 in atti dal 01/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91439.1/2012)
ļI	п	dirizzo		VIA F	PRATO	LA CO	RTE n.	16 Piano T	•				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

N.	DATI	IDEN	TIFICATIV	VΙ			DAT	DI CL	ASSAMENT	0		DATI DERIVANTI DA
S	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	IZIAR	20	821	502			A/4	2	1,5 vani /	IARIE°	120,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2011 Pratica n. RM0902893 in atti dal 01/08/2011 MAGAZZINO- ABITAZIONE (n. 85129.1/2011)
lın	dirizzo		VIA F	PRATO	LA COI	RTE n.	16 Piano T					

Situazione degli intestati dal 01/08/2011

			$\Delta \sim 1 + 1$
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONBRI REALI
1	GIUDIZIARIE	·	Proprieta' 1/1
DATI DERI	vanti da variazione della destinaz	IONE del 01/08/2011 Pratica n	. RM0902893 in atti dal 01/08/2011
	MAGAZZINO_ARITAZIONE (n. 8	5129 1 /2011)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

ľ	۱.	DATI	IDEN'	TIFICATIV	VI			DAT	I DI CL	ASSAMENT	0		DATI DERIVANTI DA
C	,	Sezione Urbava		Particella	Sub	Zona Cens.			Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
J		IZIAR	E°	821	1			C/2	/	GIUDIZ	IARIE®	32,34	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Ī		dirizzo		VIA I	ORM	ELLESE Piano T							

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA



AST = 13 di 23

		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
U	1	/IZI/AR	20	822	1			C/2	7	21 m2		41,21	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
þ	'n	dirizzo		VIA	FORM	ELLESE	Piano	T					

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1990

N.	DATI	IDEN	TIFICAT	VJ 🔥	OT		DAT	I DI CL	ASSAMENT	0		DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particell	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	ASIL
1		20	822	1	UDIZ		└ C/2	7	21 m2		0,08 L. 153	VARIAZIONE del 29/01/1990 in atti dal 24/02/1994 CLASSAMENTO AJ SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 8942/1990)
In	dirizzo		VIA	FORM	ELLESE	Piano	Т	-				

Situazione dell'unità immobiliare dall'mpianto meccanografico

V	I.	DATI	IDEN.	TIFICATI	זע				DATI DERIVANTI DA				
UI		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	L		20	822	1								Impianto meccanografico del 30/06/1987
I	nd	dirizzo VIA FORM			FORM	ELLESE	Piano	Т					

Situazione degli intestati dal 31/10/1989

N	i) DV	ATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		ASIE		Proprieta' 1/1 fino al 01/08/2011
		Atto del 31/10/1989 Pubblico ufficiale Voltura n. 44263.1/2011 - Pratica n. Rl		

Situazione degli intestati dal 31/10/1989

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	REALI
1			Proprieta' 1/1 fino al 31/10/1989	31/10/1989
ľ	DATI DERIVANTI DA Atto del 31/10/1989 Pubblico v VENDITA Voltura n. 8942.1/19			360 –

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

j	DIZIARIE° D	ATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
ľ				Proprieta' 1000/1000 fino al
L				31/10/1989
Γ	DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/	⁷ 06/1987	

			3	. Cata	sto fabbrica	ati del co	omune di For	mello -RM- (CF)	ΛΟ	TE
Da	ti ident	ificativ	ri -	70			Dati di cla	ssamento		
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	2.0	821	503		C/3	П	65 m2	Totale: 69 m2	107.42 €	т

Indirizzo catastale: VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);



ASTE GIUDIZIARIE



Corrispondenza catastale

ASTE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Storia catastale - SUB. 503

INTESTATO

Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Ň.	DATI	IDEN'	TIFICATI	VI 🗐	JDIZ	<u>IAR</u>	DAT	DI CL	ASSAMENT	0		DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.			Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	503			C/3	U	65 m2	Totale: 65 m2	Euro 107,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2012

N	Į,	DATI	IDEN'	TIFICATIV	'n				DATI DERIVANTI DA				
		Sezione Urbana		Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	1		20	821	503	ST		C/3	U	65 m2		Euro 107,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2012 Pratica n. RM0848358 in aui dal 01/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91439.1/2012)
١	- 4	dirizzo		V/IA F	PRATO	TACO	RTF n	16 Piano T	ı.				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

	zione l rbana	Foglia	Particella	Sub	Zona	Minna					1	
1					Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
ST IDIZ	E SIARI	20 E°	821	503			C/3	U	AST GIUDIZ	IARIE°	107,42	UNITA' APPERENTE EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/08/2011 Prabca n, RM0902933 in atti dal 01/08/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATDE SU AREE DI CORTE (n. 10567.1/2011)

Situazione degli intestati dal 01/08/2011

Į	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
	1/				Proprieta' 1/1
	DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE	SU AR	EE DI CORTE del 01/0	08/20	011 Pratica n. RM0902933 in atti dal
-	01/08/2011 UNITA' AFFEREN'	TI EDIF	TICATE SU AREE DI CO	ORTE	(n. 10567.1/2011)

GIUDIZIARIE[®]

			4	. Cata	sto fabbrica	ati del co	omune di For	mello -RM- (CF)								
Da	ti i de nt	ificativ	r i		Dati di classamento											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano						
STE	20	821	504		C/3	U	245 m2	Totale: 227 m2	404,90 €	Т						

Indirizzo catastale: VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

ASTE GIUDIZIARIE



Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

A CTE

Storia catastale - SUB. 504

INTESTATO

	A1120 A110											
1	T						_			_		Proprieta' 1/1
Ur	iità imm	obilia	re dal 09/	11/2	015	.IAR	E					GIUDIZIAI
N.	DATI	IDEN	TIPICATI	ľ			DAT	I DI CL	ASSAMENT	0		DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	504			C/3	U	245 m2	Totale: 227 m2	Euro 404,90	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura del dati di superficie.
In	dirizzo		VIA I	PRATO	LA CO	RTE n.	16 Piano T		ASH			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2012

	- 1 - 1/ - 1/ 1						- /			-17 11 11		
N.	DAT	IDEN	TIFICATI	VI				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana		Particella	Sub	Zona Cens.		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	504	ST	E	C/3	U	245 m2		Euro 404,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2012 Pratica n. RM0848358 in atti dal 01/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91439.1/2012)
ŀг⊶	diciaao		ו אותני	DDATC	TACO	DTF n	16 Piana T					

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

ľ	٧.	DATI	IDEN'	TIFICAT	IVI				DATI DERIVANTI DA				
		Sezione Urbana	Foglio	Particell	a Sub		Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
		TE BIZIAR	20 E°	821	504			C/3	U	245 m2 AST GIUDIZ		404,90	UNITA' AFFERENTE EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/08/2011 Pratica n. RM0902933 in atti dal 01/08/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATDE SU AREE DI CORTE (n. 10567.1/2011)
Į	n	dirizzo		VIA	VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T								

Situazione degli intestati dal 01/08/2011

_			
Ñ	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1
П	DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE S	SU AREE DI CORTE del 01/08,	/2011 Pratica n. RM0902933 in atti dal
	01/08/2011 UNITA' AFFERENT	I EDIFICATE SU AREE DI COR	ΓΕ (n. 10567.1/2011)

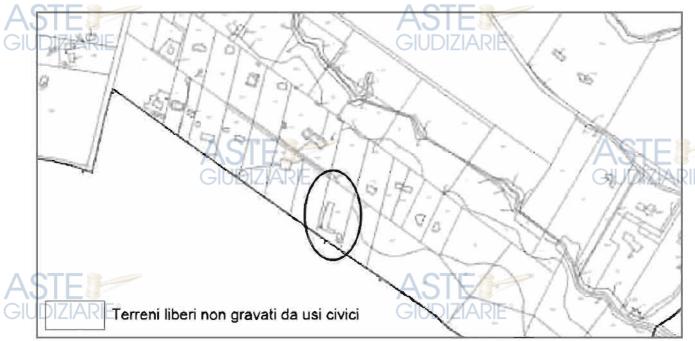
[ALLEGATO - Catastali]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 11/11/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Formello la richiesta di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 03/12/2024 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Formello estraendo copia della Tavola di PRG relativa al "regime giuridico dei terreni" da cui si evince che il terreno su cui sorge il compendio pignorato risulta essere "libero non gravato da usi civici".





Stralcio Tavola PRG Formello - "Regime giuridico dei terreni"

[ALLEGATO - Tavola PRG Formello - "Regime giuridico dei terreni"]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 17/07/2025 è stata inoltrata all'amministratore del condominio a mezzo mail la richiesta dell'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sull'immobile oggetto della presente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

L'amministratore, come richiesto, ha fatto pervenire al sottoscritto, a mezzo mail, il riepilogo della situazione contabile della società aggiornata ad oggi di seguito riportata:

l'ammontare medio delle spese ordinarie annuali è di € 430,00/500,00 circa;

le spese di insoluto per l'anno in corso sono di € 215,05 quale primo semestre 2025 mentre per l'esercizio 2024 ammontano ad € 528,91, importo incluso nel totale conguaglio di € 7.712,68. Il totale conguaglio non include gli oneri delle spese legali sostenute fino ad oggi.

[ALLEGATO - Oneri condominiali]

STATO DI OCCUPAZIONE DIZIARIE

Il capannone principale, identificato in Catasto al Foglio 20, Part.821 Sub 501, risulta occupato dalla società in virtù

del contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle entrate ufficio di Roma in data 17/10/1997 alla serie B n. 57387. Il suddetto contratto, con durata di anni 6+6, avrà scadenza in data 30/09/2027. Considerato che la si rendeva morosa nel pagamento del canone di locazione in favore della procedura sin dal mese di novembre 2024 risulta essere in corso la procedura di sfratto per morosità. Il resto del compendio risulta di fatto occupato dalla stessa società conduttrice.

[ALLEGATO - Contratto di locazione]

AS 17 dt 23



PROVE<mark>NIENZE</mark> ULTRAVENTENNALI DEI BENI ASTE

Periodo	Proprietà				
Dal			DIVISIONE		
31/10/1989		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
ad		MARIA EMANUELA VESCI			
OGGI			Trascrizion		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	A CTE	CONSERVATORIA DEI	21/11/1989	42766	29426
	ASIF	REGISTRI DI ROMA 2	21/11/1909	42/00	29420
		(ii)	Registrazion	e	IIIDIZIAI
	GIUDIZIARI	Presso	Data	Reg. N°	Vol. Nº
		UFFICIO REGISTRO ATTI	17/11/1989	55137	1V
		PUBBLICI DI ROMA	1//11/1909	33137	1 V

[ALLEGATO -Atto Provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 16/07/2025, da cui sono risultate, per tutte le unità immobiliari formanti il lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 17/01/2013 Registro Particolare 258 Registro Generale 2433
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 2463/2012 del 29/10/2012
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 18/04/2014 Registro Particolare 2024 Registro Generale 20678
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16145/2013 del 05/11/2013
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 22/04/2014 Registro Particolare 2063 Registro Generale 21013
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15248 del 29/03/2014
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
- 4. ISCRIZIONE del 26/02/2020 Registro Particolare 1370 Registro Generale 8897 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Repertorio 9567/2019 del 19/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
- 5. ISCRIZIONE del 06/06/2023 Registro Particolare 4506 Registro Generale 31630 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21444/9723 del 05/06/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 6. TRASCRIZIONE del 08/08/2024 Registro Particolare 34246 Registro Generale 46254 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 34177 del 26/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]



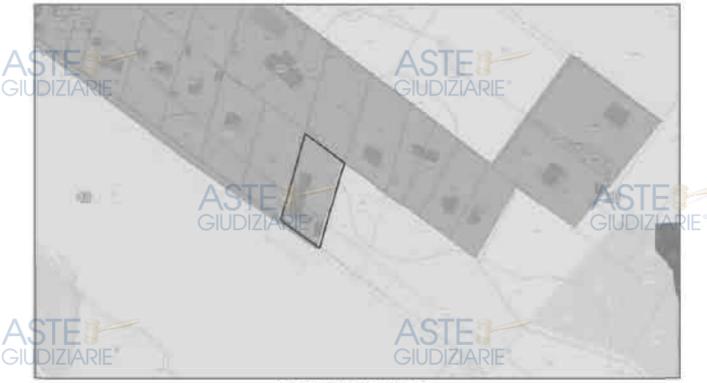
AS 18 di 23



Il bene rientra in zona E Sottozona E1 "Agricola vincolata" del PRG vigente del Comune di FORMELLO, approvato con Delibera di G.R. n. 451 del 15.10.2010.



Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.



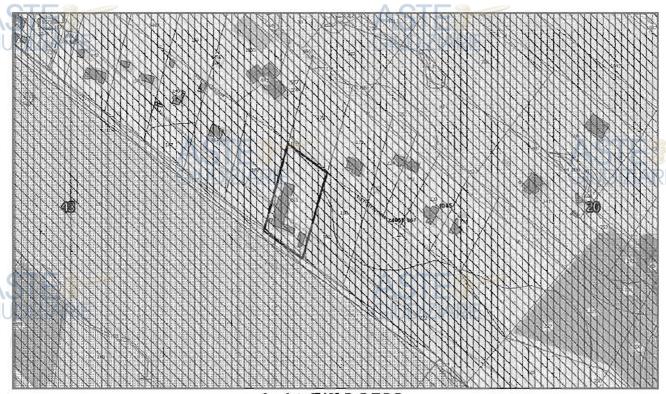
Stralcio TAV, A P.T.P.R.

Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio:

"Paesaggio degli insediamenti urbani"







Stralcio TAV. B P.T.P.R.

- Tav. B - Beni paesaggistici Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 Dlvo 42/04:

lett)c e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – DM 15/02/1966

Ricognizione delle aree tutelate per legge – art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Divo 42/04:
"f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il capannone industriale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 501, categoria C/3, consistenza 355 mq, e l'abitazione identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 502, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, risultano legittime in quanto per le stesse è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria n. 87/94-S rilasciata dal Comune di Formello in data 05/08/1994.

Le unità immobiliari identificate in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 504, categoria C/3, consistenza 245 mq e Sub 503, categoria C/3, consistenza 65 mq risultano essere state costruite in assenza di titolo edilizio, non legittimate urbanisticamente e quindi abusive.

Il complesso immobiliare risulta ricadere in area vincolata paesaggisticamente. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

20 di 23



L'immobile non è munito di Certificato di agibilità.

Oltre a quanto sopra esposto, in seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali in atti emergono difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni per quanto riguarda il capannone principale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 – Particella 821 - Sub 501.

[ALLEGA<mark>TO] – Istanza accesso agli Atti UTC e Documentazione in atti]</mark>

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

STIMA

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- dal borsinoimmobilire.it;
- da requot.com

IDIZIADIE®							
QUOTAZIONI IMMOBILIARIZIARIE							
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2º semestre 2023	requot.com	borsinoimmobiliare.it					
Provincia: ROMA	Quotazioni Immobiliari di Via Prato	ZONA FORMELLO Via Prato la Corte					
Comune: FORMELLO	la Corte 16 – Formello –	16					
Fascia/zona: Suburbana/CASTEL DEIZona -		Castel dei Ceveri – Le Due Torri – La					
CEVERI-LE DUE TORRI-LA	Castel dei Ceveri – Le Due Torri – La	Selvotta AS F					
SELVOTTA-PRATO LA CORTE	Selvotta – Prato la Corte	Posizione Periferia					
Codice di zona: E2	Vendita Min: 593 €/Mq	Tipologia Laboratorio					
Microzona catastale n.: 0	Vendita Max: 682 €/Mq	Valore minimo: 411 €/mq					
Tipologia prevalente: Ville e Villini		Valore massimo : 739 €/mq					
Destinazione: Produttiva							
Valore di mercato:							
500 - 700 €/mq	∧ CTI						
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI							
DIZIARI 600 €/mq	637 €/mq GUDIZ	ARE 575 €/mq					

Valore minimo di mercato – compravendita delle quotazioni immobiliari = 604,00 €/mq.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]



ASTE GIUDIZIARI



TEO		A OTE -				
Identific <mark>ativ</mark> o corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendlta	Totale	
Capannone produttivo – alloggio e corte siti in Formello (RM) – Via prato la Corte 16, piano T	872,40 mg	604 €/mq	€ 526.929,60	100,00%	€ 526.929,60	
Valore di stima:					€ 526,929,60	

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 526.929,60) = € 52.692,96

V ridotto = € 526.929,60 - € 52.692,96 = € 474.236,64

DEPREZZAMENTO PER OPERE DI RIMOZIONE E RIPRISTINO

dei localí identificati al Catasto Fabbricatí d<mark>el Comune</mark> di Formello (RM) - Foglio 20 – Particella 821 - Sub 503 e 50<mark>4</mark> come da concessione edilizia in sanatoria n. 87/94-S rilasciata dal Comune di Formello in data 05/08/1994;

Vd =V ridotto – opere di demolizione e ripristino = € 474.236,64 – € 12.618,65 = **€ 461.617,99**

[ALLEGATO - Computo Metrico Estimativo rimozioni/ripristino e planimetrie scala 1:100]

GIUDIZIARIE

DEPREZZAMENTO PER AGGIORNAMENTO URBANISTICO/CATASTALE

Considerato che si deve provvedere inoltre:

- alla soppressione catastale dei locali identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 503 e 504;
- all'allineamento dell'avvenuta realizzazione della diversa distribuzione interna del capannone principale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) Foglio 20 Particella 821 Sub 501;

si valuta un costo pari a 5.000,00 € per l'aggiornamento urbanistico e catastale.

Va=Vd - Costi per aggiornamento urbanistico/catastale = € 461.617,99 - € 5.000,00 = € 456.617,99

DECURTAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO

V = Va - decurtazione = € 456.617,99 - € 215,05 - € 528,91 = € 455.874,03

Prezzo base d'asta: € 455.875,00

ASTE 22 di 23 GIUDIAN



ASTE GILIDIZIADIE®

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La corte del compendio immobiliare identificata in **Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 – P.lla 821 - Sub 505** non risulta inserita nel pignoramento.

La stessa comunque, come disposto dal GE che con ordinanza del 05/08/2025 che conclude "Alla luce delle superiori considerazioni deve concludersi nel senso che tanto il titolo di acquisto quanto il pignoramento in esame si estendano all'area identificata al Catasto Fabbricati con il Subalterno 505 e classificata come Bene Comune Non Censibile (BCNC)", è stata valutata dalla presente relazione tecnica estimativa.

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

Tivoli, li 19/08/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Germano Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato Certificazione notarile
 - Allegato Fotografico intero complesso immobiliare
 - ✓ Allegato Fotografico immobili legittimati urbanisticamente
 - ✓ Allegato Planimetrie stato di fatto scala 1:100
 - 🗸 🗸 Allegato Catastali
 - ✓ Allegato Tavola PRG Formello Regime Giuridico dei Terreni
 - ✓ Allegato Oneri condominiali
 - ✓ Allegato Contratto di locazione
 - ✓ Allegato –Atto Provenienza
 - ✓ Allegato –Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato Istanze accesso atti UTC-Titoli edilizi e documentazione in atti
 - ✓ Allegato –Quotazioni immobiliari
- √ Allegato Computo Metrico Estimativo rimozioni/ripristino e relative planimetrie





ASTE GIUDZARIE