



GIUDICE: Dott. Marco Piovano

CUSTODE: Avv. Tonino Bernardini

PROCEDURA n. 381/2023 R.G.E.I.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA SOC.COOP/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico Incaricato Dott. Arch. Sara Degli Effetti Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il nr. 18.691
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Tivoli (RM) al nr. 112

Studio: Via F. Bulgarini 8 Tivoli - Tel/Fax: 06/99344779 - 06/99334579

E-mail: sara.deglieffetti@gmail.com PRC-mail: s.deglieffetti@pec.archroma.it

INCARICO.....	4
SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA.....	4
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	5
INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	5
DATI CATASTALI.....	7
TITOLARITA'.....	12
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 8.....	12
Iscrizioni.....	12
Trascrizioni.....	13
Annotazioni.....	13
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 12.....	13
Iscrizioni.....	13
Trascrizioni.....	14
Annotazioni.....	14
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 29.....	14
Iscrizioni.....	14
Trascrizioni.....	15
Annotazioni.....	15
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 31.....	15
Iscrizioni.....	15
Trascrizioni.....	15
Annotazioni.....	16
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 38.....	16
Iscrizioni.....	16
Trascrizioni.....	16
Annotazioni.....	16
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 40.....	17
Iscrizioni.....	17
Trascrizioni.....	17
Annotazioni.....	17
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 41.....	17
Iscrizioni.....	17
Trascrizioni.....	18
Annotazioni.....	18
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 43.....	18
Iscrizioni.....	18
Trascrizioni.....	18
Annotazioni.....	19

FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 45	19
Iscrizioni	19
Trascrizioni	19
Annotazioni	20
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 46	20
Iscrizioni	20
Trascrizioni	20
Annotazioni	20
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 48	21
Iscrizioni	21
Trascrizioni	21
Annotazioni	21
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 52	21
Iscrizioni	21
Trascrizioni	22
Annotazioni	22
FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 53	22
Iscrizioni	22
Trascrizioni	23
Annotazioni	23
VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI	23
VINCOLI	24
STATO DI OCCUPAZIONE	24
STATO DI CONSERVAZIONE	25
CONTRATTI DI LOCAZIONE	25
VALORE LOCATIVO SUBB 8,46,48,52	26
VALORE LOCATIVO SUBB 12,53,45,43,31	26
ONERI CONDOMINIALI	27
DESCRIZIONE	27
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	28
CONFINI	29
STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI	29
LOTTO 1	31
CONSISTENZA LOTTO 1	31
REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE LOTTO 1	32
VALORE COMMERCIALE LOTTO 1	32
LOTTO 2	33
CONSISTENZA LOTTO 2	33
REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE LOTTO 2	34
VALORE COMMERCIALE LOTTO 2	35
LOTTO 3	36
CONSISTENZA LOTTO 3	36
VALORE COMMERCIALE LOTTO 3	36



LOTTO 4.....	37
CONSISTENZA LOTTO 4.....	37
VALORE COMMERCIALE LOTTO 4.....	37
LOTTO 5.....	38
CONSISTENZA LOTTO 5.....	38
VALORE COMMERCIALE LOTTO 5.....	39
LOTTO 6.....	40
CONSISTENZA LOTTO 6.....	40
VALORE COMMERCIALE LOTTO 6.....	40
LOTTO 7.....	41
CONSISTENZA LOTTO 7.....	41
VALORE COMMERCIALE LOTTO 7.....	41
LOTTO 8.....	42
CONSISTENZA LOTTO 8.....	42
VALORE COMMERCIALE LOTTO 8.....	42
LOTTO 9.....	42
CONSISTENZA LOTTO 9.....	43
VALORE COMMERCIALE LOTTO 9.....	43
LOTTO 10.....	43
CONSISTENZA LOTTO 10.....	43
VALORE COMMERCIALE LOTTO 10.....	44

INCARICO

Con disposizione emessa in data 07/01/2024, il Giudice per l'Esecuzione Dott. Marco Piovano nominava la sottoscritta Arch. Sara Degli Effetti, con studio Via Bulgarini, 8, 00012 Tivoli, email sara.deglieffetti@gmail.com PEC mail s.deglieffetti@pec.archrm.it TEL 06.993.44.779 FAX 06.993.34.579, Esperto ex art. 568 c.p.c.

In data 15/01/2024 prestava giuramento di rito, ove riceveva il mandato di rispondere ai quesiti contenuti nell'incarico ricevuto;

SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

La scrivente ha proceduto agli accertamenti commissionati ed in particolare:

- In data 19/01/2024 la scrivente ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, le planimetrie degli immobili oggetto di perizia, meglio identificati con Foglio 16, Particella 1284, Subb. 8,12,29,31,38,40,41,43,45,46,48,52,53;
- In data 14/05/2024 la scrivente ha ottenuto copia del parte dei titoli di proprietà agli atti dell'Archivio Comunale;

- In data 14/05/2024 e 08/10/2024 la scrivente ha ottenuto dall'Area Tecnica del Comune di Cave parte dei Titoli autorizzativi relativi agli immobili siti in Via Pio XII Snc;
- In data 15/05/2024 e 18/07/2024 la scrivente ha ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cave il rilascio dei certificati anagrafici;
- In data 23/05/2024 la scrivente si è recata alla presenza del custode Avv. Tonino Bernardini, presso i luoghi oggetto di perizia ma non è stato possibile procedere ad effettuare il sopralluogo agli immobili stessi per irreperibilità della parte esecutata;
- In data 20/06/2024 la scrivente si è recata alla presenza del custode Avv. Tonino Bernardini, presso i luoghi oggetto di perizia ed ha proceduto ad effettuare il sopralluogo parziale agli immobili stessi;
- In data 10/07/2024 la scrivente ha richiesto copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'esistenza di gravame di uso civico sulla particella su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento;
- In data 29/08/2024 la scrivente si è recata presso i luoghi oggetto di perizia ed ha proceduto ad effettuare un sopralluogo parziale agli immobili stessi;
- In data 20/09/2024 la scrivente si è recata presso i luoghi oggetto di perizia ed ha proceduto ad effettuare un sopralluogo parziale agli immobili stessi;
- In data 16/01/2025 la scrivente si è recata presso i luoghi oggetto di perizia ed ha proceduto ad effettuare un sopralluogo parziale agli immobili stessi;

A seguito degli accessi agli atti effettuati si è proceduto a

- Controllare la completezza della documentazione
- Acquisire titolo di provenienza;
- Acquisire Certificati Anagrafici;
- Verificare la situazione proprietaria;
- Verificare la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato risulta essere titolare e le eventuali difformità sia a livello catastale che a livello urbanistico;

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione risulta completa;

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

1. Immobile Uso Abitazione al piano 1 distinto con sub 8;

Indirizzo: VIALE PIO XII N. SNC Interno 4A Piano 1, Comune di CAVE;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A2) Abitazioni di tipo civile

2. Immobile Uso Abitazione posto al piano 1 distinto con sub 12;

Indirizzo: VIALE PIO XII N. SNC Interno 5B Piano 1, Comune di CAVE;

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A2) Abitazioni di tipo civile

3. Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 29;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 17 Piano S1, Comune di CAVE

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C2) magazzini e locali di deposito

4. Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 31;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 19 Piano S1, Comune di CAVE

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C2) magazzini e locali di deposito

5. Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 38;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 26 Piano S1, Comune di CAVE

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C2) magazzini e locali di deposito

6. Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 40;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 28 Piano S1, Comune di CAVE

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C2) magazzini e locali di deposito

7. Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 41;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 29 Piano S1, Comune di CAVE

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C2) magazzini e locali di deposito

8. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 43;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 31 Piano S1, Comune di CAVE

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C6) stalle e scuderie e garage

9. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 45;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 33 Piano S1, Comune di CAVE

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C6) stalle e scuderie e garage

10. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 46;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 34 Piano S1, Comune di CAVE
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C6) stalle e scuderie e garage

11. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 48;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 36 Piano S1, Comune di CAVE
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C6) stalle e scuderie e garage

12. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 52;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 40 Piano S1, Comune di CAVE
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C6) stalle e scuderie e garage

13. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 53;

Indirizzo VIALE PIO XII N. SNC Interno 41 Piano S1, Comune di CAVE
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C6) stalle e scuderie e garage

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare consentono l'adeguata individuazione dei beni oggetto della presente stima.

DATI CATASTALI

Dall'Esame della documentazione si attesta la conformità dei Dati Notarili e Catastali con quelli del bene oggetto di pignoramento;

Immobile n. 1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	8	A/2	2	3,5 vani	Totale: 63 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 60 m ²	Euro 298,25

Immobile n. 2

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	12	A/2	2	3,5 vani	Totale: 64 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 62 m ²	Euro 298,25

Immobile n. 3

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	29	C/2	5	6 m²	Totale: 7 m²	Euro 5,58

Immobile n. 4

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	31	C/2	5	7 m²	Totale: 8 m²	Euro 6,51

Immobile n. 5

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	38	C/2	5	7 m²	Totale: 8 m²	Euro 6,51

Immobile n. 6

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	40	C/2	5	4 m²	Totale: 4 m²	Euro 3,72

Immobile n. 7

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	41	C/2	5	4 m²	Totale: 4 m²	Euro 3,72

Immobile n. 8

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	43	C/6	3	21 m²	Totale: 23 m²	Euro 22,78

Immobile n. 9

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	45	C/6	3	24 m²	Totale: 25 m²	Euro 26,03

Immobile n. 10

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	46	C/6	3	20 m²	Totale: 22 m²	Euro 21,69

Immobile n. 11

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	48	C/6	3	16 m²	Totale: 18 m²	Euro 17,35

Immobile n. 12

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	52	C/6	3	19 m²	Totale: 20 m²	Euro 20,61

Immobile n. 13

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1284	53	C/6	3	28 m²	Totale: 32 m²	Euro 30,37

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C390 - Foglio 16 - Particella 1284

Sui beni oggetto di pignoramento sono intervenute le seguenti variazioni

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 8		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 8, Zc. 0 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 3,5 Rendita 298,25 € Piano 1 Interno 4 Scala A

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 12		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 12, Zc. 0 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 3,5 Rendita 298,25 € Piano 1 Interno 5 Scala B

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 29		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 29, Zc. 0 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 6 m² Rendita 5,58 € Piano S1 Interno 17

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 31		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 31 , Zc. 0 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 7 m ² Rendita 6,51 € Piano S1 Interno 19

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 38		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 38 , Zc. 0 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 7 m ² Rendita 6,51 € Piano S1 Interno 26

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 40		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 40 , Zc. 0 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 4 m ² Rendita 3,72 € Piano S1 Interno 28

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 41		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 41 , Zc. 0 Categoria C/2 Classe 5 Consistenza 4 m ² Rendita 3,72 € Piano S1 Interno 29

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 43		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 43 , Zc. 0 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 21 m ² Rendita 22,78 € Piano S1 Interno 31

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 45		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 45, Zc. 0 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 24 m ² Rendita 26,03 € Piano S1 Interno 33

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 46		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 46, Zc. 0 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 20 m ² Rendita 21,69 € Piano S1 Interno 34

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 48		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 48, Zc. 0 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 16 m ² Rendita 17,35 € Piano S1 Interno 36

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 52		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 52, Zc. 0 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 19 m ² Rendita 20,61 € Piano S1 Interno 40

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI SUB 53		
Periodo	Proprietà attuale	Dati Catastali
dal 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 16, P.lla 1284, Sub 53, Zc. 0 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 28 m ² Rendita 30,37 € Piano S1 Interno 41

Gli immobili oggetto di pignoramento insistono sulla attuale particella 1284 del Foglio 16 risultante in forza di denuncia per Tipo Mappale registrato in data 08/02/2010 al nr 147139.1/2010 in variazione dei terreni Censiti al CT al Foglio 16:

-p.lla 1246 risultante in forza di frazionamento del 21/12/2006 al n. 637.1/2006 (prot. RM1035031 risultato irreperibile) in variazione del Terreno Censito con il mappale 343 del Fg 16

-p.lla 705

-p.lle 753 e 1136 risultanti in forza di frazionamento registrato in data 01/01/1992 al nr 902901.F1/1983 in variazione dell'originario terreno Censito con il mappale 753;

Gli stessi sono risultanti dalla Denuncia di Demolizione e Ricostruzione registrata in data 12/08/2010 al n. 113701.1/2010 prot. RM 0981172 relativa alla Demolizione dei Fabbricati di cui al Fg 16 p.lla 705 subb 1,2,3,4;

TITOLARITA'

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione appartengono al seguente intestatario:

C.F.

Il terreno distinto al CT fg. 16 p.lla 1246 risulta essere stato compravenduto in data 21/02/2008 con Atto a rogito del Notaio Giuseppe Valente Rep. 123.768 Racc. 35.272. Nella stessa vendita era ricompresa anche la cubatura realizzabile sulla particella 1.247;

Il terreno distinto al CT al FG 16 p.lla 343 (originario delle particelle 1.246 e 1.247) è stato acquistato dai sig.ri con atto a rogito del Notaio Stefano

Brucculeri di Palestrina il 17/12/1982 Rep 61.955;

Successivamente a tale data, la proprietà pervenne al Sig. in forza di
Successione (Nr 99 Volume 475) del Sig. per
Accettazione Tacita di Eredità () e per
rinuncia all'eredità della Sig.ra ;

I terreni distinti al CT al Fg 16 p.lle 753 e 705 ed al CF alle schede 2.427/2.428/2.429/2.430 erano stati acquistati dai Sig. in data
10/11/1982 con Atto a rogito del Notaio Giorgio Giorgi Rep. 4.485 Racc. 531.

Con atto di Permuta a rogito del Notaio Giuseppe Valente di Palestrina Repertorio 125.322/36.248 del 10/11/2008 i coniugi cedettero alla Soc.tà

srl i terreni distinti al CT al Fg 16 p.lla 1136/705/753 riservandosi il diritto di Superficie per la costruzione di n 2 appartamenti al P2 della scala B con annessi 2 boxes al PS1 dell'erigendo fabbricato.

Gli immobili oggetto di sono individuati al CF al Fg 16 p.lla 1284 subb 7,15,55,57;

FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 8

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 8235 Registro Generale 12494
Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 17959/14897 del 10/02/2023
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 12

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 8236 Registro Generale 12495 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 17960/14898 del 10/02/2023

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089

Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 29

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 31

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 8236 Registro Generale 12495
Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 17960/14898 del 10/02/2023
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 38

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089

Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089

Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del
27/01/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 43

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 8236 Registro Generale 12495

Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 17960/14898 del 10/02/2023

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Annotazioni

1. ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

FORMALITA' Fg 16 p.la 1284 sub 45

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

2. TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 8236 Registro Generale 12495
Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 17960/14898 del 10/02/2023
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

3. ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 46

Isrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 8235 Registro Generale 12494 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 17959/14897 del 10/02/2023

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089

Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 8235 Registro Generale 12494 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 17959/14897 del 10/02/2023

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089

Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5679 del 18/08/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 8235 Registro Generale 12494 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 17959/14897 del 10/02/2023
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

FORMALITA' Fg 16 p.lla 1284 sub 53

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 2695 Registro Generale 25215 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 9021/2013 del 28/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10057 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 10410 del 11/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 5975 del 06/09/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 16/12/2014 - Registro Particolare 7086 Registro Generale 53744

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66096 del 03/11/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 40459 Registro Generale 56893
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3446 del 26/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 8236 Registro Generale 12495
Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Repertorio 17960/14898 del 10/02/2023
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Annotazioni

- ANNOTAZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 2555 Registro Generale 13089
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 101918/24716 del 27/01/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2108 del 2009

VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI

Gli Immobili oggetto del compendio pignorato risultano ricadere per intero nella Zona T3 Completamento e Conservazione dei Volumi e Risanamento con vincolo sismico e PTPR fascia di rispetto dei Centri Storici;

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali, ne è emerso che la costruzione dell'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili costituenti il compendio pignorato è stata realizzata in forza di Permesso di Costruire n. 27 rilasciato il 14/08/2008 e successive varianti al Permesso a Costruire n. 37 del 24/11/2008 e DIA n. 12.942 del 14/10/2010;

Sono state rinvenute Certificazioni Impianti presso gli Uffici Comunali;

Sono presenti gli Attestati di Prestazione Energetica allegati ai Contratti di Locazione relativamente agli appartamenti distinti con sub 8 (interno 4A) e sub 12 (interno 5B) in corso di validità fino al 12/09/2032;

Il Fabbricato è dotato di Certificato di Agibilità del 23/03/2012;

Il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura con Autorizzazione prot. 14.902/CC del 02/12/2010;

Dall'analisi dello stato dei luoghi effettuato in sede di sopralluogo il giorno 20/06/2024, alla presenza continua del Custode, ne è emerso che esistono delle difformità che possono essere elencate come segue:

- Immobile Uso Abitazione al piano 1 distinto con sub 8;

Diversa distribuzione degli spazi interni

- Immobile Uso Abitazione posto al piano 1 distinto con sub 12;

Diversa distribuzione degli spazi interni

- Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 53

Diversa consistenza e spazio adiacente al box non accessibile per via della chiusura della porta all'interno del box stesso; Tale spazio risulta essere collegato direttamente al corridoio che porta all'esterno;

VINCOLI

Il compendio pignorato risulta essere sottoposto a vincoli dichiarativi individuati dal D. Lgs 42/04 di natura paesaggistico/ambientale - Fascia di rispetto dei Centri Storici; A scopo illustrativo sono riportati in allegato il PTPR Tavola A e B e l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica;

Gli Immobili di cui alla presente stima non risultano gravati da uso civico (Cfr Certificato di Destinazione Urbanistica), livello o censo;

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo:

- l'immobile ad uso abitativo distinta al CF al Fg 16 p.la 1284 sub 8 risultava occupato senza titolo dalla sig.ra _____ assieme ai due figli minorenni
- l'immobile ad uso abitativo distinta al CF al Fg 16 p.la 1284 sub 12 risultava occupato senza titolo dal sig. _____

Nell'appartamento risultano residenti:

Alla data del sopralluogo gli Immobili risultavano essere in buono stato conservativo sia internamente che esternamente ad eccezione dei box sub 46 (interno 34) sub 52 (interno 40);

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dalle risultanze del Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria:

- per gli immobili distinti al CF al Foglio 16 p.lla 1284 subb 12,31,43,45,53 risulta in essere un Contratto di Locazione ad uso abitativo ultranovennale, stipulato presso il Notaio Federico Labate il 10/02/2023 (Rep. 17.960 Raccolta 14.898), tra i seguenti soggetti partecipanti

- | | |
|------------|---------------|
| 1. Società | (LOCATORE) |
| 2. Signora | (CONDUTTORE); |

Tale contratto è stipulato per la durata di anni 18 (diciotto) decorrenti dal 01/02/2023 fino al 31/01/2041, trascritto in data 06/03/2023 al Registro generale 12.495 Registro Particolare 8.236;

Esso risulta OPPONIBILE alla procedura in quanto stipulato prima della trascrizione del Pignoramento avvenuta il 19/10/2023;

Il canone annuo di locazione è concordemente stabilito come segue:

- Per i primi 7 anni, euro 3.060,00 annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere, a mezzo bonifico bancario o assegno bancario, al locatore in n. 12 rate mensili anticipate di euro 255,00 ciascuna cadenti il giorno 5 di ogni mese;
- Per i restanti 11 (undici) anni, euro 4.800,00 annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere, a mezzo bonifico bancario o assegno bancario, al locatore in n. 12 rate mensili anticipate di euro 400,00 ciascuna cadenti il giorno 5 di ogni mese;

- per gli immobili distinti al CF al Foglio 16 p.lla 1.284 subb 8,46,48,52 risulta in essere un Contratto di Locazione ad uso abitativo ultranovennale, stipulato presso il Notaio Federico Labate il 10/02/2023 (Rep. 17.959 Raccolta 14.897), tra i seguenti soggetti partecipanti

- | | |
|------------|---------------|
| 1. Società | (LOCATORE) |
| 2. Signor | (CONDUTTORE); |

Tale contratto è stipulato per la durata di anni 18 (diciotto) decorrenti dal 01/02/2023 fino al 31/01/2041, trascritto in data 06/03/2023 al Registro generale 12494 Registro Particolare 8235

Esso risulta OPPONIBILE alla procedura in quanto stipulato prima della trascrizione del Pignoramento avvenuta il 19/10/2023;

Il canone annuo di locazione è concordemente stabilito come segue:

- Per i primi 7 anni, euro 3.120,00 annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere, a mezzo bonifico bancario o assegno bancario, al locatore in n. 12 rate mensili anticipate di euro 260,00 ciascuna cadenti il giorno 5 di ogni mese;

- Per i restanti 11 (undici) anni, euro 4.560,00 annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere, a mezzo bonifico bancario o assegno bancario, al locatore in n. 12 rate mensili anticipate di euro 380,00 ciascuna cadenti il giorno 5 di ogni mese;

VALORE LOCATIVO SUBB 8,46,48,52

Il canone di Locazione medio LORDO annuo è calcolato in base ai dati forniti dall'Agenzia del territorio per la città di Cave

Fonte del dato	Tipologia	Periodo di Riferimento	Stato Conservativo	Valore Locativo €/mq/mese	
				Min	Max
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Abitazioni Civili	Anno 2024 - 2° Semestre	Normale	3,5	5,0
				4,25	
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Box Auto	Anno 2024 - 2° Semestre	Normale	2,3	3,3
				2,80	

Bene	Sup L	Valore Locativo Medio Mensile/mq	Valore Locativo Medio Annuo/mq	Valore Locativo Annuo
BENE 1 SUB 8	63,00	4,25	51	3.213,00
BENE 12 SUB 52	20,00	2,8	33,6	672,00
BENE 11 SUB 48	18,00	2,8	33,6	604,80
BENE 10 SUB 46	22,00	2,8	33,6	739,20
Totale				5.229,00

Il canone di Affitto calcolato in base al valore fornito dai dati dell'Agenzia delle Entrate è pari, per anni 18, ad € 94.122 mentre il valore del Canone di Affitto, così come calcolato nel contratto ultranovennale è pari ad € 72.000,00 (3.120x7)+(4.560x11).
Il canone di affitto corrisposto è inferiore a quello calcolato da valori OMI pertanto non può essere considerato congruo;

VALORE LOCATIVO SUBB 12,53,45,43,31

Il canone di Locazione medio LORDO annuo è calcolato in base ai dati forniti dall'Agenzia del territorio per la città di Cave

Fonte del dato	Tipologia	Periodo di Riferimento	Stato Conservativo	Valore Locativo €/mq/mese	
				Min	Max
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Abitazioni Civili	Anno 2024 - 2° Semestre	Normale	3,5	5,0
				4,25	
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Box Auto	Anno 2024 - 2° Semestre	Normale	2,3	3,3
				2,80	

Bene	Sup L	Valore Locativo Medio Mensile/mq	Valore Locativo Medio Annuo/mq	Valore Locativo Annuo
BENE 2 SUB 12	64,00	4,25	51	3.264,00
BENE 13 SUB 53	32,00	2,8	33,6	1.075,20
BENE 9 SUB 45	25,00	2,8	33,6	840,00
BENE 8 SUB 43	23,00	2,8	33,6	772,80
BENE 4 SUB 31	8,00	1,06	12,72	101,76

Totale	6.053,76
---------------	-----------------

Il canone di Affitto calcolato in base al valore fornito dai dati dell'Agenzia delle Entrate è pari, per anni 18, ad € 108.967,68 mentre il valore del Canone di Affitto, così come calcolato nel contratto ultranovennale è pari ad € 74.220,00 (3.060x7)+(4.800x11).

Il canone di affitto corrisposto è inferiore a quello calcolato da valori OMI pertanto non può essere considerato congruo;

ONERI CONDOMINIALI

Dalle risultanze emerge che esiste un Regolamento di Condominio (Condominio MAILA) di cui si allega copia;

La posizione debitoria della risulta essere così suddivisa:

Interno 5B pari ad € 1.000,04;

Soc.tà IEPA srl pari ad € 584,45

Interno 4A pari ad € 768,97;

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato fa parte di un fabbricato ad uso residenziale dislocato ai piani Terra, Primo, Secondo, Seminterrato e Sottotetto suddiviso in due scale A e B;

Il compendio pignorato sopra descritto risulta così composto e suddiviso:

- BENE 1 -Immobile Uso Abitazione posto al piano 1 distinto con sub 8 (interno 4 scala A);

Al suo interno è composto da un soggiorno con AC, 2 camere 1 wc, due balconi a livello ed un piccolo disimpegno;

- BENE 2 -Immobile Uso Abitazione posto al piano 1 distinto con sub 12 (interno 5 scala B);

Al suo interno è composto da un soggiorno con AC, 2 camere 1 wc, due balconi a livello ed un piccolo disimpegno;

- BENE 3 -Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 29 (interno 17);
- BENE 4 -Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 31 (interno 19);
- BENE 5 -Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 38 (interno 26);
- BENE 6 -Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 40 (interno 28);
- BENE 7 -Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 41 (interno 29);
- BENE 8 -Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 43 (interno 31);
- BENE 9 -Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 45 (interno 33);
- BENE 10 -Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 46 (interno 34);
- BENE 11 -Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 48 (interno 36);
- BENE 12 - Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 52 (interno 40);
- BENE 13 - Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 53 (interno 41);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente stima, risulta essere stato costruito in Cls armato e solai in laterocemento con tamponature realizzate in laterizio;

Gli infissi interni degli appartamenti sono in alluminio di colore bianco con grate di sicurezza di colore nero, le porte di legno colore bianco così come il portoncino di ingresso. Sui balconi sono presenti delle ringhiere di ferro di colore nero;

Le pavimentazioni interne sono realizzate principalmente con piastrelle in gres di colore beige nei soggiorni e in parquet in listelli di legno nelle camere da letto. Le pavimentazioni dei bagni sono realizzate con piastrelle in gres di colore grigio mentre quelle dei balconi, sono di colore grigio. I rivestimenti dei bagni sono di colore bianco; Fanno eccezione i pavimenti dei garage e delle cantine ancora allo stato grezzo;

Le pareti interne degli appartamenti, dei boxes e delle cantine, risultano essere intonacate e tinteggiate di colore bianco;

Le pareti esterne del fabbricato risultano essere intonacate e tinteggiate di colore grigio ed in parte rivestite con listelli di laterizio;

Gli immobili componenti il compendio pignorato risultano essere confinanti con:

1. Immobile Uso Abitazione al piano 1 distinto con sub 8 risulta confinante con Immobili identificati con sub 9 e vano scala A sub 501;
2. Immobile Uso Abitazione posto al piano 1 distinto con sub 12 risulta confinante con Immobili identificati con sub 11,13, vano scala B sub 501;
3. Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 29 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,28,44,30;
4. Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 31 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,30,45,46,32;
5. Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 38 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,37,50,51,39;
6. Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 40 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,39, 52,41;
7. Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 41 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,40,52;
8. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 43 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,26,27,28,42,44;
9. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 45 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,30,31,44,46;
10. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 46 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,31,32,45,47;
11. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 48 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,34,35,36,47,49;
12. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 52 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,40,41,51;
13. Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 53 risulta confinante con Immobili identificati con sub 1,54;

STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI

Il C.T.U. per determinare il più probabile valore di mercato, mediante la stima sintetico comparativa, ha proceduto da un lato ad effettuare una idonea indagine di mercato relativa ad immobili con caratteristiche simili e, dall'altro, alla consultazione dei dati forniti dell'Agenzia delle Entrate, la quale svolge costanti monitoraggi sul territorio nazionale, volti a definire

l'andamento corrente del mercato immobiliare e in ultimo dalla consultazione del Borsino Immobiliare;

I dati che il C.T.U. ha in questa sede utilizzato come base di partenza, sono stati dunque estratti dall'archivio suddetto; essi sono afferenti al Comune di CAVE (Rm) e relativi all'anno 2024 - 2° semestre.

Provincia: ROMA

Comune: CAVE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Si determina così un valore unitario su cui basare il calcolo del valore attribuibile ai beni individuati.

Fonte del dato	Tipologia	Periodo di Riferimento	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
				Min	Max
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Abitazioni Civili	Anno 2024 - 2° Semestre	Normale	750,00	1.100,00
	Box			925,00	
					450,00
Borsino Immobiliare	Magazzini			550,00	
				226,00	410,00
				318,00	

La scrivente ha scelto di suddividere il compendio pignorato come segue:

Lotto 1	Immobile Uso Abitativo posto al piano 1 distinto con sub 8
	Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 52;
Lotto 2	Immobile Uso Abitativo posto al piano 1 distinto con sub 12
	Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 53;
	Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 31;
Lotto 3	Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 43;
Lotto 4	Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 45;

Lotto 5	Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 46;
Lotto 6	Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 48;
Lotto 7	Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 29;
Lotto 8	Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 38;
Lotto 9	Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 40;
Lotto 10	Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 41;

LOTTO 1

Il Lotto 1 risulta essere formato da:

- BENE 1 -Immobile Uso Abitazione posto al piano 1 distinto con sub 8 (interno 4 scala A) composto da un soggiorno con AC, 2 camere 1 wc, 1 disimpegno e due balconi a livello;
- BENE 12 - Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 52 (interno 40);

CONSISTENZA LOTTO 1

Le unità immobiliari oggetto di perizia riferite al Lotto 1 risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE				
LOTTO 1				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE PRINCIPALE P1 INT 4A SUB 8	53,06	60,84	1,00	60,84
SUPERFICIE SECONDARIA P1				
BALCONI	9,80	9,80	0,30	2,94
				63,78
BOX AUTO SUB 52	19,00	20,00	1,00	20,00

**La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda SEL (come da disposizioni dell'Allegato C del DPR 138/1998)

REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE LOTTO 1

Al fine di rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico e catastale al momento si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia agli enti preposti per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo; Successivamente va effettuata la variazione catastale per aggiornare le planimetrie in conformità allo stato dei luoghi;

Tutto ciò può essere quantificato in:

Unità Immobiliare distinta con sub 8

1. Per ciò che riguarda la presentazione di una pratica per opere già eseguite si ha un importo pari ad € **1.500,00** oltre ad un importo € **1.000,00** (per sanzioni);
2. Per ciò che riguarda la presentazione della variazione catastale si ha un importo di € **250,00** oltre ai diritti di istruttoria pari ad € **70,00**;

Il tutto per un totale di € **2.820,00**.

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1

LOTTO 1	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo mples-
	mq	€/mq	€
Immobile Uso Abitativo posto al piano 1 distinto con sub 8	63,78	925,00	58.996,50
Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 52;	20,00	450,00	9.000,00
Totale			67.996,50

Si è scelto l'utilizzo del valore commerciale minimo per il box per via dello stato manutentivo. Gli immobili risultano locati con contratto di Locazione ultranovennale opponibile alla procedura;

Il valore così ottenuto pari ad € € **67.996,50** è da considerarsi riferito immobili liberi da contratti locativi;

Nel caso specifico, gli immobili risultano vincolati da un contratto di locazione ultranovennale (durata 18 anni a partire dal 1° febbraio 2023) regolarmente trascritto in data antecedente al pignoramento e quindi opponibile per l'intera durata contrattuale, alla procedura.

In ossequio a tale presupposto la dottrina estimativa, indica la seguente formula analitica per il calcolo dell'incidenza della specifica locazione in essere sul valore commerciale del bene all'attualità:

$$vl = rn \times (qn - 1) / r \times 1 / qn$$

dove

rn = reddito medio netto annuo ricavabile dal contratto (dove si assume $rn=0,70$ rl reddito lordo annuo);

n = tempo intercorrente fra l'epoca della stima e la scadenza contrattuale

(scadenza contrattuale nel 2041 - epoca attuale di stima 2025 = 16 anni residui);

r = tasso di capitalizzazione dei fabbricati che si assume per le attuali condizioni di mercato pari al 5,5% ($r=0,055$) per le abitazioni

r = tasso di capitalizzazione dei fabbricati che si assume per le attuali condizioni di mercato pari al 6,0% ($r=0,06$) per i box

Dalle ricerche attuali di mercato e dai valori espressi dai più accreditati indicatori economici

(O.M.I. - 2° sem. 2024) ne è risultato per la zona di interesse le locazioni ad uso residenziale il valore medio unitario locativo applicabile agli immobili in esame è pari ad € 4,25,00/mq/mese per le abitazioni ed € 2,80 /mq/mese per i box;
Tale valore medio ordinario è applicabile ad immobili in stato d'uso e fruizione ordinaria.
Pertanto la decurtazione per via della presenza di tale contratto deve essere la seguente:

Bene	Sup L	Valore Locativo Medio Mensile/mq	Valore Locativo Medio Annuo/mq	RL	RN	QN	QN-1	R	VL
BENE 1 SUB 8	63	4,25	51	3.213,00	2.249,10	2,182	1,182	0,055	22.151,79
BENE 12 SUB 52	20	2,8	33,6	672,00	470,40	2,54	1,54	0,06	4.753,39
Totale									26.905,17

Al valore così ottenuto pari ad € € 67.996,50 si applicano le seguenti decurtazioni:

-€ 26.905,17 per via della presenza del contratto ultranovennale;

-€ 2.820,00 a titolo di sanatoria per opere interne;

-€ 768,97 per oneri condominiali insoluti;

Il tutto per un totale di € 30.494,14 ottenendo un valore di mercato pari a (67.996,50-30.494,14) € 37.502,36.

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € 33.752,12.

Tale valore può essere arrotondato ad € 34.000,00

LOTTO 2

Il Lotto 2 risulta essere formato da:

- BENE 2 -Immobile Uso Abitazione posto al piano 1 distinto con sub 12 (interno 5 scala B) Al suo interno è composto da un soggiorno con AC, 2 camere 1 wc e due balconi a livello;
- BENE 13 - Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 53 (interno 41);
- BENE 4 -Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 31 (interno 19);

CONSISTENZA LOTTO 2

Le unità immobiliari oggetto di perizia riferite al Lotto 2 risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE				
LOTTO 2				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE PRINCIPALE P1 INT 5B SUB 12	54,95	62,42	1,00	62,42
SUPERFICIE SECONDARIA P1				
BALCONI	7,41	7,41	0,30	2,22
SUPERFICIE SECONDARIA PS1				
CANTINA SUB 31	7,00	8,00	0,25	2,00
TOTALE				66,64
BOX AUTO SUB 53	28,00	32,00	1,00	32,00

* La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è stata computata nella misura del 25 per cento in quanto i locali non sono comunicanti con i vani principali;

**La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25.

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda SEL (come da disposizioni dell'Allegato C del DPR 138/1998)

REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE LOTTO 2

Al fine di rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico e catastale al momento si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia agli enti preposti per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo; Successivamente va effettuata la variazione catastale per aggiornare le planimetrie in conformità allo stato dei luoghi;

Unità Immobiliare distinta con sub 12

1. Per ciò che riguarda la presentazione di una pratica per opere già eseguite si ha un importo pari ad € 1.000,00 oltre ad un importo € 1.000,00 (per sanzioni);
2. Per ciò che riguarda la presentazione della variazione catastale si ha un importo di € 250,00 oltre ai diritti di istruttoria pari ad € 70,00;

Unità Immobiliare distinta con sub 53

1. Per ciò che riguarda la presentazione di una pratica per opere già eseguite e si ha un importo pari ad € 1.000,00 oltre ad un importo € 1.000,00 (per sanzioni);
2. Per ciò che riguarda la presentazione della variazione catastale si ha un importo di € 250,00 oltre ai diritti di istruttoria pari ad € 70,00;
3. Per ciò che riguarda il ripristino dello stato dei luoghi e si ha un importo pari ad € 1.000,00;

Il tutto per un totale di € 5.640,00.

LOTTO 2	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo mples-
	mq	€/mq	€
Immobile Uso Abitativo posto al piano 1 distinto con sub 12	66,64	925,00	61.644,78
Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 31;			
Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 53;	32,00	550,00	17.600,00
Totale			79.244,78

Nel caso specifico, gli immobili risultano vincolati da un contratto di locazione ultranovennale (durata 18 anni a partire dal 1° febbraio 2023) regolarmente trascritto in data antecedente al pignoramento e quindi opponibile per l'intera durata contrattuale, alla procedura. In ossequio a tale presupposto la dottrina estimativa, indica la seguente formula analitica per il calcolo dell'incidenza della specifica locazione in essere sul valore commerciale del bene all'attualità:

$$vl = rn \times (qn-1) / r \times 1 / qn$$

dove

rn = reddito medio netto annuo ricavabile dal contratto (dove si assume $rn=0,70$ rl reddito lordo annuo);

n = tempo intercorrente fra l'epoca della stima e la scadenza contrattuale (scadenza contrattuale nel 2041 – epoca attuale di stima 2025 = 16 anni residui);

r = **tasso di capitalizzazione** dei fabbricati che si assume per le attuali condizioni di mercato pari al 5,5% ($r=0,055$) per le abitazioni

r = **tasso di capitalizzazione** dei fabbricati che si assume per le attuali condizioni di mercato pari al 6,0% ($r=0,06$) per i box

Dalle ricerche attuali di mercato e dai valori espressi dai più accreditati indicatori economici (O.M.I. – 2° sem. 2024) ne è risultato per la zona di interesse le locazioni ad uso residenziale il valore medio unitario locativo applicabile gli immobili in esame è pari ad € 4,25,00/mq/mese per le abitazioni ed € 2,80 /mq/mese per i box;

Tale valore medio ordinario è applicabile ad immobili in stato d'uso e fruizione ordinaria.

Pertanto la decurtazione per via della presenza di tale contratto deve essere la seguente:

Bene	Sup L	Valore Locativo Medio Mensile/mq	Valore Locativo Medio Annuo/mq	RL	RN	QN	QN-1	R	VL
BENE 2 SUB 12	64	4,25	51	3.264,00	2.284,80	2,182	1,182	0,055	22.503,40
BENE 13 SUB 53	32	2,8	33,6	1.075,20	752,64	2,54	1,54	0,06	7.605,42
BENE 4 SUB 31	8	1,06	12,72	101,76	71,23	2,182	1,182	0,055	701,58
Totale									30.810,40

Al valore così ottenuto pari ad € € **79.244,78** si applicano le seguenti decurtazioni:

-€ **30.810,40** per via della presenza del contratto ultranovennale;

-€ **5.640,00** a titolo di sanatoria per opere interne;

-€ **1.000,04** per oneri condominiali insoluti;

Il tutto per un totale di € **37.450,44** ottenendo un valore di mercato pari a (79.244,78 - 37.450,44) € **41.794,34**.

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **37.614,90**.

Tale valore può essere arrotondato ad € **38.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE LOTTO 3

Il Lotto 3 risulta essere formato da:

- BENE 8 -Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 43 (interno 31);

CONSISTENZA LOTTO 3

Le unità immobiliari oggetto di perizia riferite al Lotto 3 risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE				
LOTTO 3				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE SECONDARIA PS1				
BOX AUTO SUB 43	21,00	23,00	1,00	23,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 3

LOTTO 3	Superficie Convenzionale in mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €
Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 43;	23,00	550,00	12.650,00

Anche in questo caso come per i precedenti si applica formula analitica per il calcolo dell'incidenza della specifica locazione in essere sul valore commerciale del bene all'attualità:

$$vl = rn \times (qn-1) / r \times 1 / qn$$

dove

rn = reddito medio netto annuo ricavabile dal contratto (dove si assume $rn=0,70$ rl reddito lordo annuo);

n = tempo intercorrente fra l'epoca della stima e la scadenza contrattuale (scadenza contrattuale nel 2041 – epoca attuale di stima 2025 = 16 anni residui);

r = **tasso di capitalizzazione** dei fabbricati che si assume per le attuali condizioni di mercato pari al 6,0% ($r=0,06$) per i box;

Dalle ricerche attuali di mercato e dai valori espressi dai più accreditati indicatori economici (O.M.I. - 2° sem. 2024) ne è risultato per la zona di interesse le locazioni ad uso residenziale il valore medio unitario locativo applicabile gli immobili in esame è pari ad € 2,80 /mq/mese per i box;
Pertanto la decurtazione per via della presenza di tale contratto deve essere la seguente:

Bene	Sup L	Valore Locativo Medio Mensile/mq	Valore Locativo Medio Annuo/mq	RL	RN	QN	QN-1	R	VL
BENE 8 SUB 43	23	2,8	33,6	772,80	540,96	2,54	1,54	0,06	5.466,39

Al valore così ottenuto pari ad € € **12.650,00** si applicano le seguenti decurtazioni:
-€ **5.466,39** per via della presenza del contratto ultranovennale
Si ottiene quindi un valore di mercato pari a (12.650,00 -5.466,39) € **7.183,61**.
Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **6.465,25**.
Tale valore può essere arrotondato ad € **6.000,00**

LOTTO 4

Il Lotto 4 risulta essere formato da:

- BENE 9 -Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 45 (interno 33);

CONSISTENZA LOTTO 4

Le unità immobiliari oggetto di perizia riferite al Lotto 4 risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):
Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE				
LOTTO 4				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE SECONDARIA PS1				
BOX AUTO SUB 45	24,00	25,00	1,00	25,00
TOTALE				25,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 4

LOTTO 4	Superficie Convenzionale	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €
Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 45;	25,00	550,00	13.750,00

Anche in questo caso come per i precedenti si applica formula analitica per il calcolo dell'incidenza della specifica locazione in essere sul valore commerciale del bene all'attualità:

$$vl = rn \times (qn - 1) / r \times 1 / qn$$

dove

rn = reddito medio netto annuo ricavabile dal contratto (dove si assume $rn=0,70$ rl reddito lordo annuo);

n = tempo intercorrente fra l'epoca della stima e la scadenza contrattuale (scadenza contrattuale nel 2041 – epoca attuale di stima 2025 = 16 anni residui);

r = **tasso di capitalizzazione** dei fabbricati che si assume per le attuali condizioni di mercato pari al 6,0% ($r=0,06$) per i box;

Dalle ricerche attuali di mercato e dai valori espressi dai più accreditati indicatori economici (O.M.I. – 2° sem. 2024) ne è risultato per la zona di interesse le locazioni ad uso residenziale il valore medio unitario locativo applicabile gli immobili in esame è pari ad € 2,80 /mq/mese per i box;

Pertanto la decurtazione per via della presenza di tale contratto deve essere la seguente:

Bene	Sup L	Valore Locativo Medio Mensile/mq	Valore Locativo Medio Annuo/mq	RL	RN	QN	QN-1	R	VL
BENE 9 SUB 45	25	2,8	33,6	840	588	2,54	1,54	0,06	5.941,73

Al valore così ottenuto pari ad € € **13.750,00** si applicano le seguenti decurtazioni:

-€ **5.941,73** per via della presenza del contratto ultranovennale

Si ottiene quindi un valore di mercato pari a $(13.750,00 - 5.941,73)$ € **7.808,27**.

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **7.027,44**.

Tale valore può essere arrotondato ad € **7.000,00**

LOTTO 5

Il Lotto 5 risulta essere formato da:

- BENE 10 -Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 46 (interno 34);

CONSISTENZA LOTTO 5

Le unità immobiliari oggetto di perizia riferite al Lotto 5 risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE				
LOTTO 5				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE SECONDARIA PS1				
BOX AUTO SUB 46	20,00	22,00	1,00	22,00
TOTALE				22,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 5

LOTTO 5	Superficie Convenzionale	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €
Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 46;	22,00	450,00	9.900,00

Si è scelto l'utilizzo del valore di mercato minimo per via dello stato manutentivo;
Anche in questo caso come per i precedenti si applica formula analitica per il calcolo dell'incidenza della specifica locazione in essere sul valore commerciale del bene all'attualità:

$$vl = rn \times (qn-1) / r \times 1 / qn$$

dove

rn = reddito medio netto annuo ricavabile dal contratto (dove si assume $rn=0,70$ rl reddito lordo annuo);

n = tempo intercorrente fra l'epoca della stima e la scadenza contrattuale (scadenza contrattuale nel 2041 – epoca attuale di stima 2025 = 16 anni residui);

r = **tasso di capitalizzazione** dei fabbricati che si assume per le attuali condizioni di mercato pari al 6,0% ($r=0,06$) per i box;

Dalle ricerche attuali di mercato e dai valori espressi dai più accreditati indicatori economici (O.M.I. - 2° sem. 2024) ne è risultato per la zona di interesse le locazioni ad uso residenziale il valore medio unitario locativo applicabile gli immobili in esame è pari ad € 2,80 /mq/mese per i box;

Pertanto la decurtazione per via della presenza di tale contratto deve essere la seguente:

Bene	Sup L	Valore Locativo Medio Mensile/mq	Valore Locativo Medio Annuo/mq	RL	RN	QN	QN-1	R	VL
BENE 10 SUB 46	22	2,8	33,6	739,2	517,44	2,54	1,54	0,06	5.228,72

Al valore così ottenuto pari ad € € **9.900,00** si applicano le seguenti decurtazioni:

-€ **5.228,72** per via della presenza del contratto ultranovennale

Si ottiene quindi un valore di mercato pari a $(9.900,00 - 5.228,72)$ € **4.671,28**.

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **4.204,15**.

Tale valore può essere arrotondato ad € **4.000,00**

Il Lotto 6 risulta essere formato da:

- BENE 11 -Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 48 (interno 36);

CONSISTENZA LOTTO 6

Le unità immobiliari oggetto di perizia riferite al Lotto 6 risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE				
LOTTO 6				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE SECONDARIA PS1				
BOX AUTO SUB 48	16,00	18,00	1,00	18,00
TOTALE				18,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 6

LOTTO 6	Superficie Convenzionale	Valore €/mq	Unitario	Valore complessivo €
Immobile Uso Box Auto al piano S1 distinto con sub 48;	18,00	550,00		9.900,00

Anche in questo caso come per i precedenti si applica formula analitica per il calcolo dell'incidenza della specifica locazione in essere sul valore commerciale del bene all'attualità:

$$vl = rn \times (qn - 1) / r \times 1 / qn$$

dove

rn = reddito medio netto annuo ricavabile dal contratto (dove si assume $rn=0,70$ rl reddito lordo annuo);

n = tempo intercorrente fra l'epoca della stima e la scadenza contrattuale (scadenza contrattuale nel 2041 – epoca attuale di stima 2025 = 16 anni residui);

r = **tasso di capitalizzazione** dei fabbricati che si assume per le attuali condizioni di mercato pari al 6,0% ($r=0,06$) per i box;

Dalle ricerche attuali di mercato e dai valori espressi dai più accreditati indicatori economici (O.M.I. – 2° sem. 2024) ne è risultato per la zona di interesse le locazioni ad uso residenziale il valore medio unitario locativo applicabile gli immobili in esame è pari ad € 2,80 /mq/mese per i box;

Pertanto la decurtazione per via della presenza di tale contratto deve essere la seguente:

Bene	Sup L	Valore Locativo Medio Mensile/mq	Valore Locativo Medio Annuo/mq	RL	RN	QN	QN-1	R	VL
BENE 11 SUB 48	18	2,8	33,6	604,8	423,36	2,54	1,54	0,06	4.278,05

Al valore così ottenuto pari ad € **9.900,00** si applicano le seguenti decurtazioni:

-€ **4.278,05** per via della presenza del contratto ultranovennale

Si ottiene quindi un valore di mercato pari a (9.900,00 -4.278,05) € **5.621,95**.

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **5.059,76**.

Tale valore può essere arrotondato ad € **5.000,00**

LOTTO 7

Il Lotto 7 risulta essere formato da:

- BENE 3 -Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 29 (interno 17);

CONSISTENZA LOTTO 7

Le unità immobiliari oggetto di perizia riferite al Lotto 7 risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE				
LOTTO 7				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE SECONDARIA PS1				
CANTINA SUB 29	6,00	7,00	1,00	7,00
TOTALE				7,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 7

LOTTO 7	Superficie Convenzionale	Valore €/mq	Unitario	Valore complessivo €
Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 29	7,00	318,00		2.226,00

Al valore ottenuto pari ad € **2.226,00** si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **2.003,40**.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad **€ 2.000,00**.

LOTTO 8

Il Lotto 8 risulta essere formato da:

- BENE 5 -Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 38 (interno 26);

CONSISTENZA LOTTO 8

Le unità immobiliari oggetto di perizia riferite al Lotto 8 risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE				
LOTTO 8				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE SECONDARIA PS1				
CANTINA SUB 38	7,00	8,00	1,00	8,00
TOTALE				8,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 8

LOTTO 8	Superficie Convenzionale	Valore €/mq	Unitario	Valore complessivo €
Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 38;	8,00	318,00		2.544,00

Al valore ottenuto pari ad **€ 2.544,00** si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad **€ 2.289,60**.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad **€ 2.300,00**

LOTTO 9

Il Lotto 9 risulta essere formato da:

- BENE 6 -Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 40 (interno 28);

CONSISTENZA LOTTO 9

Le unità immobiliari oggetto di perizia riferite al Lotto 9 risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE RESIDENZIALE				
LOTTO 9				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE SECONDARIA PS1				
CANTINA SUB 40	4,00	4,00	1,00	4,00
TOTALE				4,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 9

LOTTO 9	Superficie Convenzionale	Valore €/mq	Unitario	Valore complessivo €
Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 40;	4,00	318,00		1.272,00

Al valore ottenuto pari ad € 1.272,00 si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € 1.144,80.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad € 1.100,00

LOTTO 10

Il Lotto 10 risulta essere formato da:

- BENE 7 -Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 41 (interno 29);

CONSISTENZA LOTTO 10

Le unità immobiliari oggetto di perizia riferite al Lotto 10 risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

Nella tabella di seguito sono riportate le metrature di SIL e SEL ed i coefficienti correttivi relativi alla tipologia di superficie considerata.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE RESIDENZIALE				
LOTTO 10				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE SECONDARIA PS1				
CANTINA SUB 41	4,00	4,00	1,00	4,00
TOTALE				4,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO 10

LOTTO 10	Superficie Convenzionale	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €
Immobile Uso Magazzino al piano S1 distinto con sub 41;	4,00	318,00	1.272,00

Al valore ottenuto pari ad **€ 1.272,00** si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad **€ 1.144,80**.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad **€ 1.100,00**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

Il C.T.U.

Arch. Sara Degli Effetti

1. Documentazione Catastale
2. Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto
3. Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - 2 semestre;
4. Documentazione fotografica;
5. Certificati Anagrafici
6. Atti di compravendita
7. Documentazione Urbanistica
8. Tavola Analisi Vincoli
9. Regolamento di Condominio – Posizioni debitorie
10. Contratti di Locazione ultranovennali