STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA

ARCH. SARA PETRALLA

VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA:	**R.G.E. 259/2021**
PROMOSSA DA:	[redacted]
CONTRO:	

GIUDICE:	Dott. F. VIGORITO
C.T.U.:	Arch. Sara PETRALLA
CUSTODE:	Avv. Valerio MORINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

B) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)*

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

C) *In primo luogo,*

*- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

***se** la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) *In secondo luogo,*

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) *In terzo luogo,*

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) ***acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

G) *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) ***descriva***, *previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),*

B) *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

3. Storia e identificazione catastale

A) *accerti* ***la conformità tra la descrizione attuale del bene*** *(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)* ***e quella contenuta nel pignoramento*** *evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie* ***variazioni*** *per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

C) *acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.*

4. Situazione urbanistica

A) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

B) *acquisisca, ove non depositati* ***i certificati di destinazione urbanistica*** *(solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

C) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;*

D) *indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*

E) *In caso di costruzione realizzata o modificata in* ***violazione della normativa urbanistico – edilizia****, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

5. Vincoli e oneri condominiali

A) ***indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

B) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

C) ***rilevi*** *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

6. Occupazione dell'immobile pignorato

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

A) ***accerti*** *se l'immobile è libero o occupato;*

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

C) *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

E) *valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.*

7. Identificazione dei lotti

A) *appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.*
B) *Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del* ***progetto di divisione****, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla* ***stima*** *dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;*

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

8. Stima

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- ***invii****, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno* ***trenta*** *giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a* ***quindici*** *giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;*

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

- ***depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:*

  ***a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

  ***b)**una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

  ***c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;*

  ***d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;*

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

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Descrizione:

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, sezione Esecuzioni Immobiliari, ha nominato in data 24/11/2022 la sottoscritta Arch. Sara Petralla, residente in Civitavecchia via Leopoli, 28, con studio in via C. Debussy, 11, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 21832, come Esperto Estimatore dei seguenti immobili:

Fabbricato industriale, categoria D1, sito in Civitavecchia, via Dino Marrani s.n.c.

La sottoscritta CTU ha svolto tutte le necessarie indagini presso i pubblici uffici, ed ha effettuato sopralluogo sui luoghi oggetto di contestazione alla presenza del sig. [redacted], in qualità di amministratore unico della soc. esecutata, il quale ha messo a disposizione l'immobile per le operazioni di misurazione e rilievo fotografico.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01-12-2022	*Accettazione telematica*	
	Fascicolo telematico	05-12-2022	*Consultazione telematica*	
	Deposito perizia	-		
SISTER (Telematico)	Catasto	05-12-2022	*Planimetria catastale* *Visura planimetrica*	
	Conservatoria		*Già in atti*	
GOOGLE	*(Tipo Inquadramento Territoriale)*	17-02-2023	*Aereofoto;*	
REGIONE LAZIO	*(Tipo Ricerca vincoli territoriali)*	*17-02-2023*	*PTPR Web Gis*	

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI MANZIANA)	Urbanistica	*Concessione Edilizia n. 105 del 18-05-2004* *Certificato di Agibilità n. 27 del 15-05-2008*	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	*Planimetria Catastale* *Visura planimetrica*	
ANAGRAFE		-	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	-	
	Atto Ultraventennale	-	

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
C/O IMMOBILE PIGNORATO	Sopralluogo	25-02-2023	*Positivo*	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	16-05-2023		

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	*Deposito telematico*	Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	Si	
	Assegnazione della casa coniugale	-	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-*c1*	X			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-*c2*	X			

Segnalazioni al Giudice:

Si precisa che all'interno dell'atto di pignoramento risulta indicata anche la particella 1073 soppressa in data 28-03-2007 a seguito di frazionamento pratica n. RM0381612 in atti dal 28-09-2007 (n. 381612.1/2007) da cui sono generate le due particelle di seguito indicate:

- Foglio 7, P.lla 1169, oggetto di esecuzione immobiliare RGE 127/2020 (conclusa)

- Foglio 7, P.lla 1332, oggetto della presente procedura quale Ente Urbano annesso all'immobile individuato con i medesimi dati catastali.

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

- **Immobile:** Capannone industriale sito in Civitavecchia, via Dino Marrani, 7 - Foglio 7, P.lla 1332, zona cens. 4, Categoria D1- **vedi quesito 2.A)**
- **Area di pertinenza,** individuata come Ente Urbano, annesso all'immobile e contraddistinto all'NCEU con i medesimi dati catastali **- vedi quesito 2.A)**

ISCRIZIONI: Del 22/05/2007 Reg. Part. 1745 Reg Gen. 6415 Pubblico Ufficiale D'Agostino Antonio Rep. 668272 del 21-05-2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo condizionato; Del 20-04-2018 Reg. Part. 559 Reg. Gen. 3479 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Rep. 572 del 12-09-2011 Ipoteca Giudiziale. **TRASCRIZIONI A FAVORE:** Del 29-11-2005 Reg. Part. 7376 Reg. Gen. 12879 con Atto di Compravendita del 14-11-2005 Dott. D'Agostino Antonino Rep. 654265/26652; Del 20-02-2012 Reg. Part. 1008 Reg. Gen. 1505 Pubblico Ufficiale Capparella Giuseppe Rep. 4389/2250 del 30-01-2012 Trasformazione di società; **TRASCRIZIONI CONTRO:** Del 20-12-2021 Reg. Part. 10323 Reg. Gen. 13882 nascente da Verbale di Pignoramento del 15-10-2021 Rep. 2403 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia.
IPOTECHE: Del 03-08-2020 Reg. Part. 1754 Reg. Gen. 6415 Pubblico Ufficiale D'Agostino Antonio Rep. 668272 del 21-05-2007 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato; Del 20-04-2018 Reg. Part. 559 Reg. Gen. 3479 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Rep. 572 del 12-09-2011 Ipoteca Giudiziale.
PIGNORAMENTI: del 20-12-2021 Reg. Part. 10323 Reg. Gen. 13882 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 15-10-2021 Rep. 2403 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia - a favore di [redacted] - e contro [redacted].a.s. sede Civitavecchia (RM) CF: [redacted]
SEQUESTRI: -
DOMANDE GIUDIZIALI: -
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -

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

PROPRIETÀ	**PROPRIETÀ AL VENTENNIO**
[redacted]C.	**No**
PROVENIENZA (1. F): **Dal 30-01-2012 alla data odierna:** [redacted] **Dal 14-11-2005 al 30-01-2012**: Proprietà Cementaart System di Anna Lisa Nenna & C. Società in nome collettivo. **Ante 2005:** Proprietà Nenna Prefabbricati – Società a responsabilità limitata.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : **Dal 30-01-2012 alla data odierna:** Atto di Donazione di Quote e Trasformazione di società del 30-01-2012 rep. Part. 2250 rep. Gen. 4389 Notaio Capparella Giuseppe sede Roma trascritto il 20-02-2012 nn. 1505/1008, da [redacted] **Dal 14-11-2005 al 30-01-2012**: Proprietà Cementart System di Anna Lisa Nenna & C. Società in nome collettivo, atto di compravendita del 14-11-2005 Rep. 654235/26652 Notaio D'Agostino Antonino sede Roma trascritto il 29-11-2005 nn. 12879/7376 da potere di Nenna Prefabbricati – Società a responsabilità limitata sede Civitavecchia CF: 05485920580 (Ex Enoteca Tre N s.r.l.) **Dal 01-02-1992 al 14-11-2005:** Compravendita del 01-02-1992 rep. N. 151360/12087 Notaio Antonino D'Agostino di Roma, Trascritto il 06-02-1992 nn. 1722/1475 da potere di Ballottari Leonello e Chinaglia Armida **Dal 14-12-1989 al 01-02-1992:** Atto di convenzione del 14-12-1989 rep. 118583/9666 Notaio Antonino D'Agostino di Roma, trascritto il 03-01-1990 nn. 63/53 da potere di Comune di Civitavecchia.	

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

Quesito 1.E)

***-e1* – Certificato di Stato Civile:**

-

***-e2* – Certificato di matrimonio:**

-

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	**Tipo** : Capannone industriale e relativa area di pertinenza		
COMUNE	Civitavecchia		
VIA / CIVICO	Via Dino Marrani snc		
PIANO	**Terra**		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
	Opificio	Mq	1.539,70
	Deposito 1	Mq	16,56
	Deposito 2	Mq	23,03
	Deposito 3	Mq	29,53
	Servizio Wc	Mq	6,47
PIANO	**Soppalco**		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
	Deposito	Mq	108,16
	Deposito	Mq	25,43
	Deposito	Mq	18,00
	Disimpegno	Mq	50,13
	Spogliatoi	Mq	18,00
	Wc	Mq	17,56
	Wc*	Mq	7,45
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		**Mq**	**1.791,89**
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE	
Area di pertinenza		Mq	2.517,80
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola in Allegato		

CONFINI	
Nord e Nord-Ovest:	Foglio 7 – P.lla 1169
Ovest:	Distacco su via Dino Marrani
Sud e Sud-Ovest:	Foglio 7 – P.lla 994

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
7	1332			D/1				€ 12.926,00

Indirizzo: via Dino Marrani snc Piano T-1

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su unico piano fuori terra all'interno del quale è stata ricavata un area soppalcata;

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

Trattasi di edificio prefabbricato con pavimentazione di tipo industriale, infissi in alluminio anodizzato e pareti perimetrali mantenute a grezzo.
Oltre all'area con destinazione d'uso opificio al piano terra sono presenti tre locali destinati a deposito, realizzati con le medesime modalità costruttive, ed un locale destinato a servizio igienico, completamente maiolicato con piastrelle di colore chiaro delle dimensioni 15x15 poste in modo ortogonale al pavimento, lo stesso è composto da sanitari in vetro china di colore chiaro (Wc, 2 lavabi).

Dal piano terra, mediante scala realizzata in acciaio, è possibile accedere al piano soppalcato costituito dai seguenti locali:
- n. 3 locali destinati a deposito, di cui due oggi risultano essere ad uso ufficio;
- n. 1 locale destinato a spogliatoio;
- n. 1 locale destinato a Wc;

Il soffitto dell'intera area risulta controsoffittato, tutti i locali con destinazione d'uso deposito e disimpegno sono realizzati con pavimentazione di tipo industriale, mentre tutte le pareti sono realizzate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera di colore chiaro.
I locali destinati a spogliatoio e bagno risultano completamente maiolicato con piastrelle di colore chiaro delle dimensioni 15x15 poste in modo ortogonale al pavimento, lo stesso è composto da sanitari in vetro china di colore chiaro.

L'immobile nel complesso si presenta con finiture di livello medio in buono stato di conservazione.
Non risultano, allo stato attuale, necessari interventi di manutenzione straordinaria da eseguire.
Si precisa che dall'analisi degli elaborati, effettuata presso gli Uffici Comunali, sono emerse lievi difformità interne meglio descritte nei paragrafi successivi.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile oggetto di stima si presenta in medie condizioni manutentive ed è identificato nella tipologia capannone industriale categoria catastale speciale D1.

È situato in zona individuata dal PRG come zona industriale all'interno del Comune di Civitavecchia, ben collegata e facilmente raggiungibile.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in c.a., con solai e tamponature in pannelli prefabbricati.

L'accesso all'immobile avviene mediante l'attraversamento dell'area di pertinenza dello stesso ove è stato istallato un impianto di betonaggio a servizio dell'attività.

Tale impianto risulta poggiato su un basamento in cemento armato costituito da un solaio posto a quota + 5,70, di dimensioni circa 12,90 x 10,30, sorretto da 9 pilastri anch'essi in c.a.

L'immobile nel complesso si presenta con finiture di livello medio in buono stato di conservazione.
Non risultano, allo stato attuale, necessari interventi di manutenzione straordinaria da eseguire.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta alle imposte

L'Immobile pignorato non risulta essere soggetto ad esenzione d'imposta.

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta censito all'NCEU del Comune di Civitavecchia, foglio 7, Particella 1332.

Relativamente al pignoramento si precisa che, come sopra esposto, all'interno dello stesso risulta indicata anche la particella 1073 soppressa in data 28-03-2007 a seguito di frazionamento pratica n. RM0381612 in atti dal 28-09-2007 (n. 381612.1/2007) da cui sono generate le due particelle di seguito indicate:
- Foglio 7, P.lla 1169, oggetto di esecuzione immobiliare RGE 127/2020 (conclusa)
- Foglio 7, P.lla 1332, oggetto della presente procedura quale Ente Urbano annesso all'immobile individuato con i medesimi dati catastali.

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

-a1: -

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

No

Nonostante siano state riscontrate difformità tra lo stato attuale del bene e l'elaborato grafico allegato alla C.E. l'attuale accatastamento risulta conforme allo stato di fatto

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

L'immobile e le relative pertinenze risultano correttamente individuate;

Per completezza si allegano alla perizia:

Planimetria catastale, visura attuale e visura storica nel ventennio.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona industriale – Art. 22 NTA

Con Delibera di C.C. n. 256 del 18-03-1985 è stata introdotta variante al PPE delle zone produttive, con la quale sono state modificate ed integrate le norme tecniche, comprendendo nelle aree di uso privato per insediamenti produttivi, anche insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale.

PTPR Regionale

Strumento urbanistico regionale:

Tavola A – *Paesaggio agrario di continuità*

Tavola B – Non Vincolato

Tavola C – Non Vincolato

Tavola D – Non Vincolato

Tavole grafiche in Allegato

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n. 105 del 18-05-2004

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Certificato di Agibilità n. 18 del 08-10-2004 ed Aggiornamento di Certificato di Agibilità n.27 del 15-05-2008

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile

Difformità edilizie:

Nell'immobile oggetto di pignoramento risultano lievi difformità interne quali la diversa distribuzione dei locali destinati a deposito posti al piano terra, diverso posizionamento della scala d'accesso al piano soppalcato e realizzazione di un wc ricavato all'interno del locale deposito posto al medesimo piano.

Il tutto a maggior chiarezza è stato graficizzato in allegato.

Si precisa che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

Sanabilità:

Le difformità riscontrate risultano sanabili previa presentazione di CILA in sanatoria, art. 6-bis - comma 5 del DPR 380/2001 presso il Comune di Civitavecchia

Costi:

I costi previsti per il sopracitato intervento risultano essere pari ad € 3.000,00, arrotondati per eccesso, così ripartiti:

- € 200,00 (Diritti di segreteria)
- € 1.000,00 (sanzione amministrativa)
- € 1.500,00 (onorario tecnico abilitato)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		***X***
Vincolo storico:		***X***
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		***X***
Vincolo di indivisibilità:		***X***

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

-

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da usi civici e/o diritti demaniali

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile pignorato		X

l'immobile risulta essere locato alla soc. PRECAV SYSTEM SRL CR con contratto stipulato in data 15-01-2020 e

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL: 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

registrato in data 04-02-2020 presso l'Ufficio DPRM2 UT Civitavecchia con decorrenza dal 01-02-2020 al 31-01-2026

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 7 Particella 1332	[redacted]	Atto di Donazione di Quote e Trasformazione di società del 30-01-2012 rep. Part. 2250 rep. Gen. 4389 trascritto il 20-02-2012 nn. 1505/1008	del 20-12-2021 Reg. Part. 10323 Reg. Gen. 13882 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 15-10-2021 Rep. 2403 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

l'immobile risulta essere locato alla soc. PRECAV SYSTEM SRL CR con contratto stipulato in data 15-01-2020 e registrato in data 04-02-2020 presso l'Ufficio DPRM2 UT Civitavecchia con decorrenza dal 01-02-2020 al 31-01-2026

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
-

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Il canone di Locazione risulta essere congruo.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile Pignorato	[redacted]	Foglio 7 P.lla 1332	1/1	Atto di Donazione di Quote e Trasformazione di società del 30-01-2012 rep. Part. 2250 rep. Gen. 4389 trascritto il 20-02-2012 nn. 1505/1008,

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Il bene in questione costituisce unico Lotto D'asta

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: X

8. STIMA

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile: Opificio		**Sup. lorda (mq)**	**Ragguagliamento (DPRn138/1998)**	**Sup. ragguagliata**
		Mq 1.490,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 1.490,00
Accessori	*Depositi*	Mq 442,10	30%	Mq 132,63
Pertinenza	*Piazzale*	Mq. 2.517,80	10%	Mq 251,78
			Superficie commerciale	**Mq 1.874,41**

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Per determinare il più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali:

- *Destinazione d'uso*
- *Zona di ubicazione dell'immobile;*
- *Epoca di costruzione aspetto esterno dell'edificio*
- *Coefficiente di piano*
- *Consistenza dell'immobile*
- *Distribuzione degli spazi*
- *Tipo di orientamento/luminosità*
- *Affacci*
- *Regolarità urbanistica e catastale*
- *Calore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari)*
- *Inoltre, quanto attiene quest'ultimo punto si sono consultate fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare e in particolare:*
- *Quotazioni Osservatorio Immobiliare anno 2018 1° semestre*
- *Borsa immobiliare di Roma*
- *Osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio*

Agenzie immobiliari locali

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
(*Immobile pignorato*)	Val. locali	Min. 850,00 Max. 970, 00	€/mq 910,00	**€/mq 630,00**
	OMI	Min. 550,00 Max. 750,00	€/mq 650,00	
	BI	Min. 225,00 Max. 420,00	€/mq 322,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Effettuata la media ponderata tra i valori massimi e minimi di mercato rilevati dai sopracitati enti, effettuato sopralluogo in sito e visto lo stato di conservazione del bene pignorato e le caratteristiche interne ed esterne dello stesso, si è

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. STUDIO
ANDREA PETRALLA SARA PETRALLA
ARCH. SARA PETRALLA
VIA C. DEBUSSY, 11 - 00053 CIVITAVECCHIA (RM)
CELL. 3497634415
E-MAIL: sara.petralla1@gmail.com
PEC: s.petralla@pec.archrm.it

reputato di utilizzare come prezzo unitario il valore medio di € 630,00 arrotondato per eccesso.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	**Mq**	**€/mq**	**Valore di mercato**
Immobile pignorato	1.874,41	€ 630,00	€ 1.180.878,30
		Valore di Mercato in cifra tonda	**€ 1.180.878,30**
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile pignorato			
Costo Regolarizzazione abuso			**€ 3.000,00**
- Altri tipi di detrazione – L'immobile risulta locato con regolare contratto d'affitto con tacito rinnovo fino all'anno 2026, sarà dunque applicato un decurta mento del valore immobiliare pari al 0.80% .			
Immobile pignorato valore di mercato	**Detrazione sanatoria**	**Euro/00**	
€ 1.180.878,30	€ 9.447,02	€ 1.171.431,27	
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Immobile pignorato valore di mercato	**Detrazione sanatoria**	**Euro/00**	
€ 1.171.431,27	€ 3.000,00	**€ 1.168.431,27**	

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

-	
Valore della nuda proprietà	-

La presente CTU è stata inviata per eventuali osservazioni e/o note ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore ed al custode in data 12-04-2023.
Alla data odierna nessuna osservazione e/o nota è pervenuta alla scrivente.

Civitavecchia, lì 04-05-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Sara PETRALLA

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

- *Documentazione Fotografica*
- *Planimetrie e visure catastali*
- *Inquadramento*
- *Titoli Edilizi*
- *Difformità*
- *Valori di stima*
- *Relazione GU 47 del 25.02.2008*
- *Riassunto beni periziati*
- *Relazione ristretta*

Firmato Da: SARA PETRALLA Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 32c9c0cf8ba3e07c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009