

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 101/2020**
PROMOSSA DA: **BCC DI ROMA COOP A.R.L. + 1**
CONTRO: **XXXXXXXXXX**

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**
C.T.U.: **ARCH. DANIELE MECUCCI**
CUSTODE: **AVV. ANGELA COLUCCI**

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

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

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 (calpestable) 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, n.380 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 febbraio 1985, 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

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

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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;

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 di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **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: Dai sopralluoghi effettuati in data 3.3.2021 e 10.3.2021 è risultato che gli immobili oggetto di perizia si trovano all'interno di un Condominio denominato Kauri facente parte di un complesso residenziale denominato ZARADAN. Detto Condominio, dispone di un'ampia area a verde sull'angolo NO dove è situata una piscina a servizio dei possessori degli Appartamenti. Ad ogni appartamento è assegnato uno spazio destinato a parcheggio su strada che però non risulta accatastato né di proprietà esclusiva ma parte degli spazi condominiali esterni e regolamentato con apposito calendario di turnazione. Il Condominio Kauri si trova a circa 600 metri in linea d'aria dalla Stazione Ferroviaria, a meno di 400 metri dalla S.S.1 Aurelia e a circa 1,5 Km dalla spiaggia più vicina. Le palazzine che compongono i diversi blocchi detti Isole sono divisi tra loro da percorsi pedonali che camminano nel senso

longitudinale dei fabbricati. Ogni Isola è dotata di area verde con piscina come appunto il Condominio Kauri. L'accesso alla proprietà oggetto di esecuzione si trova su una di queste strade pedonali ma è accessibile anche dalla Via Marcina grazie al varco che introduce all'autorimessa del piano interrato. Dal portone di ingresso è necessario percorrere le rampe di scale fino al piano secondo data l'assenza di ascensore nel fabbricato. L'appartamento all'interno 13 è rappresentato da una porta in legno che immette direttamente nel soggiorno con angolo cottura proprio a ridosso dell'ingresso. Il soggiorno è collegato ad una terrazzina a tasca che guarda verso il mare. Qui è stato ricavato un piccolo locale tecnico sfruttando il sottotetto e vi è posizionata la caldaia e il motore del condizionatore. Per consentire la nuova disposizione realizzata con lavori non dichiarati al Comune di Cerveteri, è stata tamponata una finestra e modificata la portafinestra attuale. Sul soggiorno si attesta anche la porta di accesso alla camera da letto più grande di metri quadri 10,5 utilizzata come matrimoniale anche se al di sotto dei requisiti minimi imposti dalle norme igienico sanitarie del DM 5.7.1975. Un corridoio- disimpegno conduce infine al bagno dotato di finestra lucifera e alla seconda camera da letto di circa 9,5 metri quadri utilizzata correttamente come singola. Anche questa camera, come il soggiorno, ha accesso ad una seconda terrazzina a tasca leggermente più grande della prima e orientata nello stesso modo. Tutti i prospetti presentano finestre del tipo in legno con persiane all'esterno. Gli affacci sono orientati a Sud Ovest verso il mare mentre la finestra del bagno verso NO è del tipo lucifero. L'appartamento ha subito una manutenzione straordinaria realizzata direttamente dagli attuali proprietari e le finiture sono di qualità media con pavimentazione uniforme in gres porcellanato bianco formato 40x40 cm e nuovo rivestimento della cucina e del bagno dove è stata ricavata una nicchia per la doccia. E' presente un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia marca Westen modello Pulsar D24 kW e radiatori in alluminio presenti in ogni ambiente e condizionatore marca Samsung. All'interno del fabbricato sono presenti due pertinenze dell'appartamento: un posto auto aperto e un locale di deposito chiuso entrambi al piano interrato. Si tratta di accessori in buono stato di manutenzione rispetto alla media del fabbricato. All'esterno, sulle strade circostanti, sono presenti alcuni posti auto scoperti indicati con retino tratteggiato sulla Licenza Edilizia e assegnati agli appartamenti anche se gli stessi non risultano menzionati sugli atti di proprietà ma sul Regolamento di Condominio.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	26.2.2021	Deposito nel fascicolo telematico	
	Fascicolo telematico	5.3.2021	Consultazione	
	Deposito perizia		Deposito nel fascicolo telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	3.3.2021	Visure storiche, planimetrie, estratto di mappa	ALL.1
	Conservatoria	22.12.2021	Ricerca titoli e atto di compravendita	ALL.2
GOOGLE	Consultazione		Aereofoto e viste 3d	
REGIONE LAZIO	PTP e PTPR	7.5.2021	Inquadramento dei vincoli	ALL.9
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica / Richiesta di accesso agli atti	Presenza visione e copia delle Licenze Edilizie n.27 del 26.5.1977, n.94 del 19.9.1977 e certificato abitabilità		ALL.12
UNIV. AGRARIA	Perito Demaniale Arch. Daniele Mecucci	Attestazione assenza usi civici		ALL.3
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Docfa per aggiornamento di planimetria e toponomastica		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			

ANAGRAFE	Comune di Albairate	Certificato Anagrafico di Stato Civile e di Matrimonio	ALL.4
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita		
	Atto Ultraventennale		
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
CERVETERI FRAZ. CERENOVA	Sopralluogo	3.3.2021 ore 18,00	Rilievo metrico, acquisizione documenti e foto
	Sopralluogo	10.3.2021 ore 10,00	Foto esterne e rilievo all'esterno
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	15.2.2021 ore 11,50	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

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	SI	14.9.2020		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	1.10.2020		SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Appartamento Sub 13 - Tipo : Appartamento - vedi quesito 2.A)**
 - **Posto auto Sub 26 - Tipo : Posto auto in autorimessa collettiva al piano interrato - vedi quesito 2.A)**
 - **Cantina Sub 42 - Tipo : Cantina chiusa al piano interrato - vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE:
1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma – Atto del Notaio Andrea Sacchetti del 17.12.2012 rep.65674 racc.15209 ISCRIZIONE CONTRO del 28.12.2012 R.P.1494 – R.G.10393
2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Ufficio del GdP di Civitavecchia rep.1398/2018 del 14.11.2018 ISCRIZIONE CONTRO del 1.12.2020 R.P.1650 – R.G.10291
PIGNORAMENTI:
Atto esecutivo – Verbale di pignoramento Rep. 889 del 1.6.2020 TRASCRIZIONE CONTRO del 12.8.2020 R.P. 4988 – R.G. 6762
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Sig.ra Roxana Daniela Macovei	No
PROVENIENZA (1.F): Atto di Compravendita Notaio Andrea Sacchetti del 17.12.2012 rep.65673 racc.15208 Trascritto a Civitavecchia il 28.12.2012 R.P.6966 – R.G.10392	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartamento sub 13 - Da Ginestre Maremmane Bonifica e Conduzioni srl a XXXX e XXXXXXXX Atto di Compravendita Notaio Pellegrino Amato del 22.3.1980 rep.1286 racc.812 Trascritto a Civitavecchia il 15.4.1980 R.P.2249 • Posto auto sub 26 e Cantina sub 42 - Da Ginestre Maremmane Bonifica e Conduzioni srl a XXXXXXXX Atto di Compravendita Notaio Pellegrino Amato del 7.6.1983 rep.3216 Trascritto a Civitavecchia il 25.6.1983 R.P.3481 • Da XXXXXXXX a XXXXXXXX Denuncia di successione del 20.6.2007 rep.36 Vol.418 Trascritta a Civitavecchia il 14.11.2007 R.P 7635 Accettazione tacita di eredità Trascritto a Civitavecchia il 5.7.2007 R.P.4676 • Da eredi XXXXXX a XXXXXXXX Atto di Compravendita Notaio Domenico Vitagliano del 28.6.2007 rep.405529 racc.19619 Trascritto a Civitavecchia il 5.7.2007 R.P.4677 • Da XXXXXXXX a XXXXXXXX Atto di Compravendita Notaio Andrea Sacchetti del 17.12.2012 rep.65673 racc.15208 Trascritto a Civitavecchia il 28.12.2012 R.P.6966 – R.G. 10392 	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Il Certificato Anagrafico di Stato Civile n.740600607 rilasciato dal Comune di Albairate (MI) attesta che la Sig.ra XXXXXXXXXX risulta coniugata con il Sig. XXXXXXXXX in data 29.8.2009

-e2 – Certificato di matrimonio: Il Certificato Anagrafico di Matrimonio n.740600607 rilasciato dal Comune di Albairate (MI) attesta che i Sig.ri XXXXX e XXXXXXXX hanno contratto matrimonio a XXXX in data 29.8.2009 - atto assente

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Appartamento Sub 13	Tipo : Appartamento
COMUNE	Cerveteri - Frazione Cerenova
VIA / CIVICO	Piazzale Zambra n.11 - Isola 6/C - Edificio K6-A
PIANO/INTERNO	Piano 3 interno 13
	UNITÀ AMBIENTALE
	SUPERF. CALPESTABILE
	Zona giorno mq 24
	Zona notte mq 20,15
	Bagno mq 4,25
	Balconi mq 17,5
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 65,9
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Vano sottotetto	mq 1,6

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegati 5 e 7

CONFINI

Nord Est con appartamento int.14 prt 1245 sub 14 – Sud Est con vano scala - Nord Ovest e Sud Ovest con aree condominiali al piano terra

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
56	1245	13		A2	3	3,5 vani	Totale: mq 63 Escl. aree scoperte: mq 58	€ 524,20

Indirizzo: PIAZZALE ZAMBRA N.2 PIANO 2 INT.13 SCALA A

CARATTERISTICHE INTERNE

Appartamento di civile abitazione composto di un ingresso aperto sul soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di 9,7 mq e 10,4 mq entrambe da considerarsi singole ai sensi del D.M. 5.7.1975 "requisiti igienico-sanitari", un bagno con finestra lucifera servito da un corridoio aperto, due balconi a tasca separati tra loro comunicanti rispettivamente con il soggiorno e con la camera da letto più piccola.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale composto di diverse palazzine di tre piani fuori terra, un piano mezzanino seminterrato dove sono concentrati i contatori delle utenze e un piano interrato dove si trovano i locali cantina e i posti auto. Si tratta di costruzioni con telaio in cemento armato e tamponatura in muratura intonacata e pitturata bianca, con tetto in parte a terrazza non praticabile in parte inclinato sui prospetti longitudinali dove sono ricavate terrazze a tasca con piano attico arretrato rispetto al fronte degli appartamenti sottostanti. Gli ingressi alle diverse scale sono serviti da percorsi pedonali posti a divisione delle diverse costruzioni di ogni singolo blocco. Il Complesso residenziale è dotato di un ampio spazio comune con piscina all'interno.

Posto Auto Sub 26

Tipo : Posto auto in autorimessa aperta al piano interrato

COMUNE

Cerveteri - Frazione Cerenova

VIA / CIVICO

Via Marcina n.13 - Isola 6/C - Edificio K6-A

PIANO/INTERNO

Piano interrato interno 10

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Zona Unica

mq 10

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

Mq 10

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegati 6 e 7

CONFINI

Nord Ovest con Locale Cantina Int.9 – Sud Est con Posto Auto Int.9 - Nord Est con Area di Manovra - Sud Ovest con area condominiale

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
56	1245	26		C6	5	11 mq	Totale: mq 11 Escl. aree scoperte: mq	€ 69,72

Indirizzo: VIA MARCINA N.13 INTERNO 10 SCALA A PIANO S1

CARATTERISTICHE INTERNE

Posto auto aperto e comunicante con il posto auto n.9 delimitato da una riga verticale pitturata sulla parete di fondo sulla quale sono affissi anche i numeri identificativi dei singoli posti auto. I posti auto 9 e 10 sono delimitati dal vano scale chiuso e il locale cantina n.9 anch'esso chiuso.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'intera autorimessa presenta una pavimentazione in cemento battuto e pareti intonacate e pitturate bianche. Sul lato Via Marcina è presente una porta in ferro basculante con apertura radiocomandata, contrassegnata con il numero civico 13. Sul lato opposto, di fianco al portone d'accesso al fabbricato, si trova una scala che conduce al piano interrato con una porta in ferro di accesso ai posti auto. Nelle aree di manovra si trovano canalizzazioni per il ricambio d'aria vista la mancanza di finestre d'aerazione in caso d'incendio oltre a estintori a polvere alle pareti.

Cantina Sub 42

Tipo : Locale chiuso di deposito al piano interrato

COMUNE

Cerveteri - Frazione Cerenova

VIA / CIVICO

Piazzale Zambra n.11 - Isola 6/C - Edificio K6-A

PIANO/INTERNO

Piano interrato interno 10

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Zona Unica

mq 4,5

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

Mq 4,5

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegati 6 e 7

CONFINI

Posto auto n.9 Locale cantina n.9 Distacco tra fabbricati area di manovra

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
56	1245	42		C2	4	5 mq	Totale: mq 7 Escl. aree scoperte: mq	€ 34,86

Indirizzo: PIAZZALE ZAMBRA N.2 PIANO S1 INT.10 SCALA A

CARATTERISTICHE INTERNE

Locale di deposito chiuso in muratura intonacata e pitturata color bianco con porta in ferro dotata di chiavistello e lucchetto.

CARATTERISTICHE ESTERNE

I locali Cantina si trovano al piano interrato con accesso da disimpegni di servizio posti tra gli spazi di manovra dell'autorimessa aperta. Presentano una pavimentazione in cemento battuto e pareti intonacate e pitturate bianche. Tutte le porte sono in ferro sormontate dal numero dell'interno che li contraddistingue per una migliore identificazione. Sono accessibili sia dalla porta basculante dell'autorimessa posta su Via Marcina n.13, sia dal vano scala accanto al portone d'accesso al fabbricato.

Quesito 2.B)

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

La vendita effettuata da un privato non soggetto ad IVA è esente dal pagamento di Imposte se l'immobile è venduto dopo 5 anni dall'acquisto. L'acquirente tuttavia è obbligato a versare l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa attualmente stabilita in euro 50 e l'imposta catastale in misura fissa anch'essa attualmente stabilita in euro 50

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

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

-a1: I dati indicati in pignoramento identificano gli immobili e consentono la loro univoca identificazione. L'intestazione catastale risulta corretta. Il numero civico e la planimetria catastale risultavano difforni dallo stato dei luoghi attuale a causa degli interventi di manutenzione straordinaria realizzati dalla proprietaria. Si è provveduto ad una rettifica con Docfa sia per la planimetria sia per la toponomastica.

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Appartamento Sub 13 – Docfa per aggiornamento di planimetria catastale

Immobile ...

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

L'estratto di mappa catastale non presente in atti è stato acquisito e inserito in Allegato 1.

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

PRG approvato con D.G.R. n.3505 del 7.6.1980: Cerenova – Lottizzazione fatta salva

Variante Generale al PRG adottata dal consiglio comunale con deliberazione n. 18 del 2 maggio 2017, BURL del 22.6.2017 02/05/2017 non ancora approvata. Misure di salvaguardia decadute.

Quesito 4.B) - CDU**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):****Quesito 4.C) - Titoli edilizi****Regolarità edilizia:**

Licenza Edilizia n.421 del 18.12.1969, n.45 del 14.2.1970, n.282 del 13.12.1971, n.115 del 18.4.1972, n.45 del 18.5.1973, n.57 del 30.6.1973, n.135 del 4.9.1973, n.91 del 18.5.1974, n.119 del 17.5.1975, n.26 del 16.3.1976, n.3 del 1977, n.27 del 26.5.1977, n.94 del 19.9.1977.

Quesito 4.D) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:** Certificato di abitabilità n.13 del 2.5.1978**Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia****Difformità edilizie, sanabilità e costi** (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**Appartamento Sub 13** - Difformità edilizie: Diversa distribuzione spazi interni e modifica delle bucaure esterne sul prospetto Sud Ovest

Sanabilità: SCIA in Sanatoria ex art.37 del DPR 380/2001

Costi: EURO 1000 Oblazioni + EURO 250 Diritti Istruttoria + EURO 1500 Spese Tecniche

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

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**Spese fisse di gestione o manutenzione:** 20,00 euro/mese**Spese straordinarie già deliberate:****Spese condominiali:****Altro:**

quote millesimali appartamento int.13 pari a 10,5/1000 – cantina int.10 pari a 0,3/1000 – p.auto int.10 pari a 0,3/1000

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di perizia non è gravato da Usi Civici – ALLEGATO 3

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Appartamento Sub 13		Residenza della Famiglia XXXXXX
Posto auto Sub 26		X
Cantina Sub 42		X

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento Sub 13	Roxana Daniela Macovei	Atto di Compravendita Notaio Andrea Sacchetti del 17.12.2012 rep.65673 Trascritto a Civitavecchia il 28.12.2012 R.P.6966	Presentazione N.7 del 12.8.2020 RP 4988 / RG 6762

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
Opponibilità –

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

<p>L'Appartamento è da considerarsi appetibile dal mercato grazie alla presenza della Stazione Ferroviaria non lontana dall'immobile e alla sua metratura media che ben si adatta alle esigenze di una famiglia mediamente non numerosa, ad una coppia e nuclei monocomponenti. La presenza dell'impianto di riscaldamento autonomo e di aria condizionata ne consente l'utilizzo per tutto l'anno. L'appartamento inoltre, se comprensivo delle pertinenze, va inserito in una fascia di mercato medio alta. Si sceglie quindi il valore massimo di locazione di Borsino Immobiliare mediato con il valore di mercato proposto dalle varie Agenzie Immobiliari di zona.</p> <p>B.I. Valore max di locazione pari a 5,82 euro/mq – Mercato Locale Valore medio di locazione pari a 8,5 euro/mq Valore di mercato 7,16 euro/mq Canone di locazione arrotondato a 450 euro/mese escluse spese condominiali</p>

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		Notificato a mezzo Raccomandata AG n.787093199226 in data 15.7.2020		
Immobilabile	Intestatario/Destinatario	Beni (Fg, p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento	XXXXXXXX	Fg 56 p.la 1245 sub 13 del Catasto Fabbricati di Cerveteri	1/1	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 28.12.2012 R.P.6966 – R.G. 10392
Posto auto	XXXXXXXX	Fg 56 p.la 1245 sub 26 del Catasto Fabbricati di Cerveteri	1/1	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 28.12.2012 R.P.6966 – R.G. 10392
Cantina	XXXXXXXX	Fg 56 p.la 1245 sub 42 del Catasto Fabbricati di Cerveteri	1/1	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 28.12.2012 R.P.6966 – R.G. 10392

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: Appartamento al piano terzo con Cantina al piano interrato
Lotto 2: Posto Auto al piano interrato

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u>
--

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto:
Lotto 1 Appartamento sub 13 con Cantina sub 42
Lotto 2 Posto Auto sub 26

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale**

Immobilabile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n.138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento sub 13			

		mq 56,65	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 56,65
Accessori	Balconi	mq 20,15	30% della superficie esterna	mq 6,05
	Vano sottotetto	mq 1,65	25% della superficie	mq 0,4
	Cantina	mq 6,2	25% della superficie	mq 3,1
			Superficie commerciale	mq 66,2

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

Esaminate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, tenuto conto della particolarità dei beni e del mercato immobiliare riferito a questa tipologia di immobili, si è ritenuto di procedere secondo il procedimento di stima sintetico monoparametrico con applicazione di coefficienti di differenziazione per una migliore definizione del valore di mercato.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
APPARTAMENTO	Val. locali	Min. 1500 ÷ Max. 1690	€/mq 1595	€/mq 1480
	OMI	Min. 1150 ÷ Max. 1700	€/mq 1425	
	BI	Min. 1280 ÷ Max. 1559	€/mq 1419,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Attribuendo un valore opportuno ai coefficienti **K** secondo relative tabelle di riferimento per quello che riguarda i parametri di giudizio, si possono considerare alcuni di questi coefficienti alla luce di quanto sopra descritto in merito alle considerazioni circa l'immobile in questione. Il valore di mercato del bene è stato calcolato eseguendo un'operazione di media tra i valori degli importi dello stesso dedotti da beni simili presi a riferimento.

Pertanto la valutazione finale dell'immobile $V = Sc \times Va$ sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale **Sc** (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al metro quadro **Va**, ove:

$$Va = Vm \times Kt;$$

Kt è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali, **Vm** è il valore medio commerciale al mq della zona.

La superficie commerciale **Sc** sarà data dalla superficie lorda **St** aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente **Kt** deriva dal prodotto degli altri coefficienti sintetici così determinati:

K1 esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona;

K2 esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari;

K3 esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno sostenere;

K4 esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito;

K5 esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili;

K6 esprime un apprezzamento o deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumore, ecc.);

K7 esprime un apprezzamento o deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili;

K8 esprime un apprezzamento o deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione;

Il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$Kt = 1 \times 1,05 \times 1 \times 1 \times 1,05 \times 1,02 \times 0,98 \times 1,02 = 1,12$$

$$1480 \text{ euro/mq} \times 1,12 \text{ euro} = 1657,60 \text{ euro/mq}$$

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento sub 13 Cantina sub 46	66,2	1657,60	€ 109.733,12
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 110.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Appartamento sub 13 con Cantina sub 46		
Costo Regolarizzazione abuso		€ 2.750,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 1	€	Euro/00
Appartamento sub 13 con Cantina sub 42	107.250,00	Centosettemiladuecentocinquanta/00

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n.138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto Auto sub 26	mq 11,5	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 11,5
		Superficie commerciale	mq 11,5

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

Esaminate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, tenuto conto della particolarità dei beni e del mercato immobiliare riferito a questa tipologia di immobili, si è ritenuto di procedere secondo il procedimento di stima sintetico monoparametrico con applicazione di coefficienti di differenziazione per una migliore definizione del valore di mercato.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
POSTO AUTO	Val. locali	Min. 600 ÷ Max. 800	€/mq 700
	OMI	Min. 700 ÷ Max. 1000	€/mq 850
	BI	Min. 614 ÷ Max. 942	€/mq 778
			€/mq 775

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Attribuendo un valore opportuno ai coefficienti **K** secondo relative tabelle di riferimento per quello che riguarda i parametri di giudizio, si possono considerare alcuni di questi coefficienti alla luce di quanto sopra descritto in merito alle considerazioni circa l'immobile in questione. Il valore di mercato del bene è stato calcolato eseguendo un'operazione di media tra i valori degli importi dello stesso dedotti da beni simili presi a riferimento.

Pertanto la valutazione finale dell'immobile **V = Sc x Va** sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale **Sc** (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al metro quadro **Va**, ove:

$$V_a = V_m \times K_t;$$

Kt è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali, **Vm** è il valore medio commerciale al mq della zona.

La superficie commerciale **Sc** sarà data dalla superficie lorda **St** aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente **Kt** deriva dal prodotto degli altri coefficienti sintetici così determinati:

K1 esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona;

K2 esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari;

K3 esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno sostenere;

K4 esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito;

K5 esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili;

K6 esprime un apprezzamento o deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumore, ecc.);

K7 esprime un apprezzamento o deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili;

K8 esprime un apprezzamento o deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione;

Il valore del coefficiente complessivo sarà:

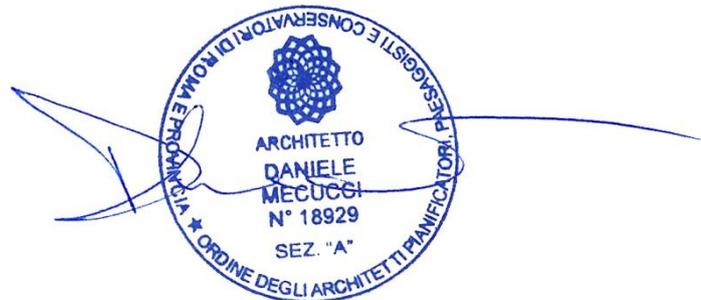
Kt = 1 x 1,02 x 1 x 1 x 1 x 1,02 x 0,98 x 1 = 1,02			
800 euro/mq x 1,02 euro = 816 euro/mq			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto Auto sub 26	11,5	775	€ 8912,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 8.900,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Costo Regolarizzazione abuso			
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 2	€	Euro/00	
Posto Auto sub 26	8.900,00	Ottomilanovecento/00	

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Civitavecchia, lì 27.1.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Daniele Mecucci



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visure storiche degli immobili, planimetrie catastali, estratto di mappa

ALLEGATO 2 - Visura Ipotecaria e atto di compravendita

ALLEGATO 3 - Attestazione usi civici

ALLEGATO 4 - Certificato contestuale di Stato Civile e Matrimonio

ALLEGATO 5 - Rilievo metrico piano terzo

ALLEGATO 6 - Rilievo metrico piano interrato

ALLEGATO 7 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 8 - Planimetria delle difformità

ALLEGATO 9 - Inquadramento dei vincoli

ALLEGATO 10 - Inquadramento su PRG, estratto di mappa e foto aerea

ALLEGATO 11 - Autorizzazioni Urbanistiche

ALLEGATO 12 - Licenza Edilizia e Certificato Abitabilità