

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE FORZATA
PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 189/2022

CREDITORE PROCEDENTE

/

PARTE DEBITRICE

/

RAPPORTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Premessa

1. Incarichi conferiti dal Giudice
2. Compimento degli incarichi
3. Sintesi operazioni e allegati

Nicola Intreccio
ingegnere forense
n. 33/15 Albo C.T. Tribunale di Civitavecchia

19 febbraio 2023

Versione GDPR

PREMESSA

Mediante la procedura giudiziaria pendente presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, iscritta al ruolo generale delle esecuzioni immobiliari – R.G.E. n. 189/2022 – si offre in asta una civile abitazione, ultimata nell'anno 1999 e facente parte di un edificio di maggior consistenza, a destinazione residenziale e commerciale, sito nel centro cittadino del Comune di Civitavecchia (RM), tra via Giusti e via Mazzini e nelle immediate vicinanze della Marina, dei corsi Centocelle e Marconi, delle piazze Regina Margherita e Aurelio Saffi nonché a una pluralità di servizi urbani e locali.

Più in particolare, l'appartamento ha una superficie commerciale di circa 80 m² ed è realizzato su un unico livello, al primo piano dell'edificio condominiale di cui fa parte. È raggiungibile mediante ascensore e scale comuni che dipartono da un androne (privo di barriere architettoniche) che aggetta direttamente sulle predette vie pubbliche tramite un porticato pedonale.

La distribuzione interna attuale è del tipo a quadrilocale con servizi e vede, in particolare: quattro vani principali (un soggiorno con funzione di sala pranzo e ingresso e tre camere da letto), tre locali servizio (due bagni di cui uno cieco e un ambiente cucina) e un disimpegno (provvisto di piccola stiva a controsoffitto).

Sebbene si tratti di una struttura intelaiata in c.a., la tipologia di rivestimento esterno (a cortina) ne consente un buon inserimento nel contesto storico circostante. Non dispone di balconi, logge o aggetti comunque denominati ma esclusivamente di aperture trasparenti per l'aeroilluminazione degli ambienti principali.

La situazione conservativa intera ed esterna dell'immobile appare, nel complesso, buona mentre con riguardo allo stato abitativo, l'appartamento risulta occupato da cose e persone.

La seguente georeferenziazione catasto-satellitare può contribuire a supportare questa preliminare descrizione.



Inquadramento edificio



Vista edificio da via Mazzini



Vista edificio da via Giusti

1. INCARICHI CONFERITI DAL GIUDICE

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

A) *verifici, 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...)*

Effetti 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 20 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 trascrizioni (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) *verifici 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 (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 in 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*

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

4. Situazione urbanistico-edilizia

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

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 dichiarazioni 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. Pesi, 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. Possesso, detenzione, 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 relativa differenza.

7. Individuazione dei lotti di vendita

A) appuri, sulla scorta 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;

8. Estimo

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, 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.

2. COMPIMENTO DEGLI INCARICHI

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

In via preliminare e generale è utile richiamare i diritti reali ed i beni vantati con il pignoramento trascritto rimandando ai successivi incarichi i rispettivi approfondimenti. In particolare:

- quanto ai diritti reali sono indicati nella piena proprietà, in quota unica ~ *Versione GDPR* ~
- quanto al cespite pignorato è indicata l'u.i.u. del Foglio 22, p.lla 199, sub. 12 (cat. A/2) del C.F. del Comune di Civitavecchia (RM).

Ciò premesso, l'Esperto procede con il compimento degli incarichi evidenziando i sussistenti al caso concreto.

Incarichi 1.A), 1.C) e 1.D): documentazione ex art. 567, c. II c.p.c.

Nota depositata in atti del Fascicolo P.C.T. in data 15 dicembre 2022 il cui contenuto si richiama integralmente.

Incarichi 1.B), 1.F) e 1.G): elenchi

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al ventennio				
n. gen.	n. part.	Data nota	Tipo nota	Immobile in Civitavecchia
13731	3205	01/12/2006	ipoteca volontaria ^A	C.F. Fg. 22, p.lla 199, sub. 12
2152	13636	07/11/2007	annotazione ^B	
11395	8429	14/10/2022	pignoramento ^C	
Chiarimenti	^A iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Civitavecchia per atto notarile del 27 novembre 2006, rep. 18733 a rogito del dott. L. D'Alessandro in seno a concessione di mutuo.			
	^B non indicata nella relazione notarile sostitutiva, emersa per ispezione dell'Esperto n. T20353 del 2023, relativa a restrizione di beni e derivante da ipoteca iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Civitavecchia con n. part. 1278 del 1999.			
	^C trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Civitavecchia, a scaturigine della corrente Procedura.			

Elenco sintetico dei trasferimenti di proprietà risalenti fino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto a quella di pignoramento					
n. gen.	n. part.	Data trascrizione	C. RR.II.	Tipo atto	Immobile in Civitavecchia
4974	7699	18/11/1997	Civitavecchia	compravendita ^A	C.T. Fg. 22, p.lla 199
7446	4327	25/07/2000		compravendita ^B	C.F. Fg. 22, p.lla 199, sub. 12
13730	7649	01/12/2006		compravendita ^C	
Chiarimenti	^A atto ultraventennale di acquisto a titolo derivativo stipulato tra persone fisiche e società costruttrice (recuperato dall'Esperto).				
	^B acquisto a titolo derivativo in favore di soggetti privati e contro la società costruttrice stipulato per atto notarile del 24 luglio 2000 - rep. 377101, rogante dott. A. D'Agostino.				
	^C acquisto a titolo derivativo in favore di parte debitrice e contro i predetti soggetti privati stipulato per atto notarile del 27 novembre 2006 - rep. 18732, rogante dott. L. D'Alessandro.				

	Acquisito dall'Esperto	In atti	Chiarimenti
Atto di acquisto a favore di parte debitrice	si	no	
Atto di acquisto ultravventennale	si	no	Compravendita tra soggetti privati trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Civitavecchia il 18 novembre 1997 al nn. 7699 ord. e 4974 form. per atto notarile dell'11 settembre 1997, rep. 12158 a rogito del dott. G. Becchetti.

Incarico 1.E): stato civile e residenza storica della parte debitrice

Dall'esame delle certificazioni storiche acquisite dall'Esperto in data 13 dicembre 2022 presso gli archivi amministrativi territorialmente competenti emerge:

✓ quanto ~ *Versione GDPR* ~

✓ quanto ~ *Versione GDPR* ~

*** **

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Incarico 2.A): relazione**

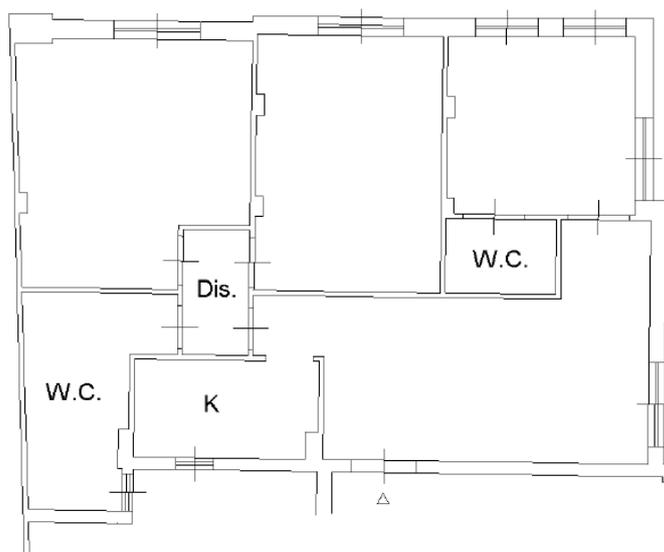
Insieme al Custode giudiziario, in data 29 dicembre 2022 è stato eseguito primo accesso al cespite pignorato. In tale sede l'Esperto procedeva con le relative operazioni di rilievo delle caratteristiche immobiliari interne ed esterne e dello stato conservativo e manutentivo degli ambienti e impianti, effettuando i dossier fotografici generale e di dettaglio utili a soddisfare la seguente descrizione.

Dati catastali attuali - C.F. di Civitavecchia (RM)								
Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
22	199	12	1	A/2	2	5 vani	Totale: 79 m ² Totale escluse aree scoperte: 79 m ²	593,93
Confini attuali								
Nord: via Giusti – Sud: sub. 13 e b.c.n.c. – Ovest: p.lla 205 – Est: porticato esterno (b.c.n.c.)								
Tipologia:	Civile abitazione in edificio di maggior consistenza							
Localizzazione:	Comune di Civitavecchia (RM), Regione Lazio, Italia							
Indirizzo e G.P.S.:	Via G. Mazzini, n. 16 - 42.092822, 11.792270							
Piani e interno:	1 / 1							
Accessi:	Ingresso unico condominiale raggiungibile tramite porticato pubblico aggettante su via Giusti e via Mazzini.							

All. A G.U. n. 268 del 16 novembre 2016	Ambiente (in base allo stato attuale)		m ² ≈	
	Superficie Utile (S.U.)	H utile: 2,73 m	1 soggiorno-sala pranzo e ingresso	17,53
			1 disimpegno	2,18
			1 ambiente cucina	4,93
			1 camera da letto grande	16,00
			1 camera da letto media	12,62
			1 camera da letto piccola	9,59
			1 bagno con finestrella	6,76
			1 bagno cieco	2,14
	Superficie Accessoria (S.A.)		-	-
Superficie Calpestabile (S.U. + S.A.)		71,75		
Generale e parti condivise				
<p>L'abitazione è realizzata su un unico livello, al piano primo di una costruzione di maggior consistenza.</p> <p>L'ingresso è unico e comune all'intero stabile ed è sito al pian terreno cui si accede percorrendo un porticato pubblico aggettante su via Giusti e via Mazzini. Un vano scale, attraversato da un ascensore e interrotto da anditi di piano, consente quindi l'accesso al pertinente appartamento.</p> <p>Sono altresì comuni gli impianti di fabbricato, i muri perimetrali, tutti gli spazi pedonali aperti o non aperti, gli elementi strutturali, le fondamenta, il locale macchine, il cavedio luce, le coperture e i solai dell'intero costruito.</p> <p>All'uopo, dalle informazioni disponibili nel fascicolo urbanistico (v. Certificato di collaudo depositato presso il Genio Civile, prot. 92497 del 24 luglio 1998) emerge la seguente sommaria descrizione delle strutture: <i>“solaio misto in c.a. e blocchi forati in laterizio con travetti parzialmente prefabbricati fuori opera; travi alte ed a spessore poggianti su pilastri in c.a. che scaricano alla base su plinti isolati. La tamponatura è del tipo a cassa vuota con foratoni e foratini. La superficie esterna è cortinata. La copertura è a tetto. L'edificio si compone di un piano terra parte a destinazione commerciale e parte a box auto. La parte in elevazione si compone di n. 5 piani tutti destinati a civile abitazione”</i>.</p>				
Zona e limitrofi				
<p>La collocazione del fabbricato, in pieno centro cittadino, risulta al quanto ottimale considerata la prossimità, tra l'altro, alla Marina, ai corsi Centocelle e Marconi, alle piazze Regina Margherita e Aurelio Saffi nonché ad una pluralità di servizi commerciali e locali.</p>				
Caratteristiche interne				
<p>La partizione interna degli ambienti (realizzata con pareti in mattone forato) vede la presenza di quattro locali principali, tre ambienti servizio e un disimpegno (provvisto di piccola stiva a controsoffitto).</p> <p>In particolare, dall'andito di piano sia accede, mediante porta blindata di colore marrone, al soggiorno nel quale è ricavato un angolo cucina (provvisto di finestrella aperta su cavedio condominiale) separato dall'ingresso e dal resto dell'ambiente mediante un piccolo setto in muratura ad altezza busto in parte rivestito con elementi lignei.</p> <p>Dal soggiorno, in adiacenza alla cucina e attraversando un modesto disimpegno, si accede a due camere adibite a zona letto, provviste ognuna di apertura trasparente aggettante su via Giusti ed a un bagno con finestrella (pure questa aperta sul cavedio condominiale) composto da quattro elementi in ceramica (vaso, bidet, lavabo e doccia).</p>				

<p>Ancora dal soggiorno-sala pranzo si accede ad un ulteriore vano adibito a zona letto (provvisto esclusivamente di aperture trasparenti aggettanti su via Giusti) comunicante con l'adiacente e modesto bagno cieco dotato di aspiratore meccanico e tre elementi in ceramica (vaso, lavabo e doccia).</p> <p>Tutte le porte interne sono in legno di colore marrone scuro. Gli infissi delle aperture trasparenti (ad eccezione di quelle di bagno e cucina) hanno colorazione analoga a quella delle porte e sono dotate di vetrocamera doppia e protette dall'esterno mediante avvolgibili in materiale plastico e, talvolta, anche da inferriate.</p> <p>Le pareti sono tinteggiate spesso in chiaro, altre in bianco e i servizi e l'angolo cucina sono rivestiti da maioliche in ceramica di pezzatura medio-piccola e colorazione chiara.</p> <p>I pavimenti sono in gres a color verdastro nei bagni e rosacei nelle camere da letto mentre soggiorno, cucina e disimpegno sono rivestiti in parquet chiaro.</p>
Caratteristiche esterne
<p>L'abitazione possiede una geometria rettangolare con pareti pressoché lineari che ne definiscono il perimetro e la pongono in contatto con l'esterno solo su due lati (rivestiti prevalentemente in cortina) aggettanti rispettivamente su via Giusti e sul porticato. Dalla vista di tali prospetti è possibile apprezzare anche le aperture trasparenti dell'immobile, con particolare riguardo a quelle di camere da letto e soggiorno-sala pranzo con ciò constatando che una di esse risulta di fatto murata all'interno [v. incarico 4.E)]. Le facciate volte prevalentemente ad ovest e sud dell'appartamento, invece, confinano rispettivamente con le parti comuni della costruzione (i cavedio luce e vano scala) e con un edificio indipendente e limitrofo.</p>
Dotazioni impiantistiche
<p>L'appartamento è dotato di classico impianto idricosanitario distribuito nei due bagni e sulla parete della cucina. L'impianto elettrico di segnale è caratterizzato da un'infrastruttura passiva adibita all'audiovisione, la videocitofonia e la termoregolazione digitale. L'impianto elettrico di potenza, realizzato sottotraccia come quello di segnale, è costituito da un circuito monofase passivo, prese e comandi serie civili, punti luce e protezioni generali di tipo differenziale e magnetotermico opportunamente installate in un quadro elettrico d'appartamento collocato a parete, nella zona giorno, nei pressi dell'ingresso.</p> <p>L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo ad alimentazione a gas metano ed è costituito dalle classiche condutture di distribuzione dell'A.C.S. prodotta mediante caldaia collocata internamente, nei pressi della finestrella della zona cucina. I radiatori di calore sono installati negli ambienti principali ad eccezione di bagno cieco, disimpegno e angolo cucina. Due camere da letto, infine, sono altresì termoregolate ognuna da pompa di calore indipendente con monosplit affisso a parete.</p>
Stato manutentivo e conservativo
<p>Per quanto concerne gli ambienti interni e gli involucri esterni lo stato manutentivo e conservativo appare <i>ictu oculi</i> ordinario e privo di macroscopiche situazioni di sofferenza. Lievi fenomeni di degrado edilizio (presumibilmente da infiltrazione di acque) risultano evidenti internamente al vano collocato più a nord dell'appartamento e adibito a zona letto, segnatamente tra il solaio superiore e le pareti verticali d'involucro.</p>
Attestazione di qualificazione / prestazione / certificazione energetica
Nessuna evidenza documentale.

Planimetria stato attuale [approfondimenti v. Incarico 4.E]



Dossier fotografico di sopralluogo



Vista soggiorno, ingresso, cucina e disimpegno



Vista soggiorno altro lato



Vista camera letto piccola



Vista bagno principale



Vista camera letto grande

Incarico 2.B): applicazione dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972

Il cespite, sebbene sia di tipologia abitativa (cat. A/2 catastale), è escluso dall'applicazione del regime IVA di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e ss.mm.ii. in quanto non è stato né destinato ad alloggio sociale, né sottoposto (dalla proprietà o da impresa costruttrice incaricata), negli ultimi cinque anni, ad interventi di cui all'art. 3, c. 1, lett. c, d, f del D.P.R. 380/2001.

*** **

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dal combinato della documentazione notarile sostitutiva con le certificazioni ipocatastali estratte e gli atti giuridici acquisiti dall'Esperto emerge la seguente storia catastale (al ventennio).

L'u.i.u. pignorata – identificata al foglio 22, p.lla 199, sub. 12 del C.F. del Comune di Civitavecchia – è stata costituita in data 12 maggio 1998 (atto n. X01504.1/1998). Dalla costituzione all'attualità sono seguite una serie di variazioni toponomastiche, di classamento, di superficie, di destinazione e d'ufficio [quest'ultima per cancellazione della riserva n. 5 “rettifica d'ufficio, frazionamento inidoneo”, iscritta in data 3 novembre 2014 e rimasta in essere fino al 6 luglio 2015, previa presentazione di pratica di variazione (n. RM0474092 in atti in pari data, istanza prot. 402834/2015, atto n. 144669.1/2015)]. Completa il quadro l'inserimento di nuova planimetria (n. RM0238317 in atti dal 20 aprile 2016) per diversa distribuzione degli spazi interni (atto n. 72915.1/2016).

Ciò premesso, l'Esperto procede con il compimento degli incarichi evidenziando i sussistenti al caso concreto.

Incarico 3.A): rispondenza dei beni pignorati

Stante la predetta storia catastale sussiste rispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nella relazione notarile sostitutiva e nel negozio di acquisto (l'atto notarile trascritto il 1° dicembre 2006 presso la Conservatoria RR.II. di Civitavecchia) con le risultanze catastali verificate (quanto a Comune, tipo catasto, foglio, particella, subalterno, natura, indirizzo, civico, interno e piano).

Incarico 3.B): aggiornamento del Catasto e chiarimenti

Si riscontra in visura l'indicazione di un numero di vani catastali inferiore rispetto allo stato di fatto (in specie, mezzo vano catastale). Tuttavia tale allineamento può essere evitato in ragione delle operazioni di messa in pristino da compiere [v. Incarico 4.E)].

Incarico 3.C): acquisizione delle mappe censuarie attuali

Presente in atti.

*** **

4. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Incarico 4.A): strumento urbanistico

Il Comune di Civitavecchia si è dotato di vigente Piano Regolatore Generale (nel seguito, P.R.G.) con D.P.R. 2 ottobre 1967 depositato presso la Corte dei Conti il 31 gennaio 1968, registro 3 LL.PP., foglio 186, cui sono seguite diverse varianti approvate a termine di legge.

L'art. 5 delle pertinenti Norme Tecniche di Attuazione (nel seguito, N.T.A.) suddivide il territorio comunale in “A) Zone residenziali” e “B) Zone a destinazione particolare”.

Ciò premesso, la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'edificio in esame rientra nella classificazione generale “A) Zone residenziali” che, sempre ai sensi del predetto articolo delle N.T.A. di P.R.G., suddivide i luoghi in: “a) agricole, tipo edilizio A – b) di ampliamento e ristrutturazione edilizia, tipo edilizio B, C, D, E, F, G, H – c) di completamento delle zone urbanizzate U – d) di ristrutturazione varia ed edilizia delle zone urbanizzate R”.

Quanto invece alla puntuale fattispecie urbanistica, l'edificio rientra nella zona “di completamento delle zone urbanizzate U” di cui all'art. 18 delle N.T.A. del predetto vigente P.R.G.

L'attuazione di tale strumento urbanistico di zona prevede, a sua volta, l'applicazione di opportuni Piani di sottozona. Al riguardo, la costruzione dell'edificio è stata adottata nell'ambito del “Piano di recupero della zona U/CS - Centro Storico” – Sottozona A/5, approvato dall'Amministrazione comunale in data 23 marzo 1990, individuante l'area di sedime tra quelle destinate a interventi di ricostruzione di edifici demoliti per cause belliche.

Quanto all'inquadramento paesaggistico, l'immobile rientra nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) – Ambito Territoriale n. 2 – Litorale Nord, approvato dalla Regione Lazio con leggi regionali nn. 24 e 25 del 6 luglio 1998, come pubblicate sul S.O. n. 1 del B.U.R.L. n. 21 del 30 luglio 1998 e nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul S.O. n. 2 del B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021.

Incarico 4.B): certificato di destinazione urbanistica e similare

Non applicabile/necessario.

Incarico 4.C): titoli urbanistico-edilizi

L'Amministrazione territorialmente competente, nell'ambito dell'accesso agli atti concesso in data 17 gennaio 2023, pure in seno alle richieste integrative avanzate dall'Esperto, ha esibito la seguente documentazione:

- a) Concessione Edilizia n. 245 del 16 ottobre 1995 per la “realizzazione di un edificio residenziale e commerciale in Zona V° di P.R.G., sottozona A/5 di Piano di recupero zona U/cs” rilasciata in seno alla domanda presentata da soggetti privati in data 12 agosto 1992, prot. 14651 e previa istruttoria d'ufficio del 9 marzo 1995 e parere favorevole della *pro tempore* Commissione Edilizia registrato con Verbale n. 37 del 31 marzo 1995;
- b) Comunicazione avvio lavori del 14 ottobre 1996, prot. 27448 relativa alla predetta Concessione Edilizia;
- c) Concessione Edilizia n. 2 del 23 gennaio 1998 recante “Variante alla concessione edilizia n° 245 del 16/10/1995” rilasciata in seno alla domanda di “esecuzione di lavori in variante a quelli autorizzati” presentata in data 12 novembre 1996, prot. 30839 e previa istruttoria d'ufficio del 21 novembre 1996 e parere favorevole della *pro tempore* Commissione Edilizia rilasciato in data 10 gennaio 1997;
- d) Richiesta di Variante presentata dalla società costruttrice in data 13 ottobre 1998 - prot. 32137 “tendente ad ottenere concessione edilizia di variante finale in corso d'opera dei lavori di costruzione del fabbricato”;
- e) Ulteriore istanza di “Variante finale prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Art. 15 l. n. 47/85” presentata ancora dalla medesima società edificatrice e proprietaria dell'immobile in costruzione in data 9

aprile 1999, prot. 7720 per intervenuti adeguamenti in corso d'opera non comportanti “*modifica della sagoma e della superficie utile*”;

- f) Proroga dirigenziale prot. 10098/1824 del 21 maggio 1999 per l'estensione temporale della validità della Concessione Edilizia n. 245/1995 fino alla data del 16 giugno 1999;
- g) Comunicazione di fine lavori del 14 giugno 1999, prot. 15743 afferente la “*Concessione edilizia n. 245/95, n. 2/98 e successiva variante*”;
- h) Concessione Edilizia n. 98 del 30 giugno 1999 recante “*2° Variante alla concessione edilizia n° 245 del 16/10/1995*” rilasciata in seno alla predetta richiesta del 13 ottobre 1998, prot. 32137 e previa istruttoria d'ufficio del 1° marzo 1999 e parere favorevole della Commissione Edilizia rilasciato in data 4 marzo 1999;
- i) Concessione Edilizia n. 148 del 7 settembre 1999 recante “*Variante finale concessione edilizia n. 245/1999 (art. 15 L. 47/1985)*” rilasciata in seno alla predetta richiesta prot. 7720/1999 e previa istruttoria d'ufficio dell'11 giugno 1999 e parere favorevole della *pro tempore* Commissione Edilizia rilasciato in data 29 giugno 1999;
- j) Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) n. 189/2016, già prot. gen. 25356 del 29 marzo 2016, presentata specificatamente per l'appartamento pignorato e riguardante interventi di manutenzione straordinaria ex art. 6 del D.P.R. 380/2001. In particolare, tali opere hanno comportato la “*realizzazione di una camera con annesso bagno interno ... delle tramezzature interne e posa in opera di n. 2 porte e successiva intonacatura e tinteggiatura delle pareti interne. Realizzazione dell'impianto idraulico ed elettrico del nuovo bagno*”. All'uopo, il professionista incaricato ha asseverato, tra l'altro, la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici e paesaggistici vigenti ed il rispetto del rapporto superfici/aperture aeroilluminanti dei nuovi vani realizzati.

Completa il quadro delineato la specifica richiesta d'informazioni (prot. 10380/2023), avanzata dall'Esperto, in merito alla Comunicazione di fine lavori di cui alla predetta C.I.L.A. Seguiva interlocuzione verbale con l'Amministrazione territorialmente competente in esito alla quale è emersa la possibilità di presentare una missiva di “fine lavori tardiva” (cd. “ora per allora”), non necessariamente a firma di un professionista, per la chiusura del titolo impiegato in ragione dell'invarianza, alla data di sopralluogo, delle opere ivi dichiarate e quindi realizzate [ferma l'effettuazione delle operazioni di cui all'Incarico 4.E)]. In merito, la data del 20 aprile 2016 [attestante il deposito di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni (v. Incarico 3)], in mancanza di altri elementi, può verosimilmente esser assunta quale termine dei lavori di che trattasi.

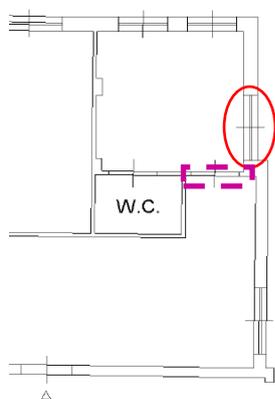
Null'altri titoli autorizzativi o provvedimenti anche in autotutela ovvero ordini, divieti, dinieghi e/o disposizioni sono stati esibiti all'Esperto rispetto a quanto rubricato potendosi con ciò ritenere che l'intervento soddisfa le previsioni assentite con Concessione Edilizia (v. “*realizzazione di un edificio residenziale e commerciale*”).

Incarico 4.D): esistenza/inesistenza di Agibilità

L'Amministrazione territorialmente competente, nell'ambito dell'accesso agli atti concesso in data 17 gennaio 2023, ha esibito il Certificato di Agibilità n. 17 rilasciato, per l'intero edificio, in data 5 giugno 2000 comprensivo della documentazione tecnica presentata in ossequio alla propedeutica richiesta del 21 febbraio 2000, prot. 6267 (tra cui, principalmente, i certificati di collaudo statico, insussistenza di barriere architettoniche, allaccio alla rete idrica-fognaria e le dichiarazioni di consistenza dell'edificio, rispondenza alla legge 10/1991 e conformità alla regola dell'arte degli impianti elettrici e termoidraulici comuni e di ciascuna unità immobiliare).

Incarico 4.E): violazioni e/o difformità rispetto al provvedimento autorizzativo e/o alla normativa

Quanto a difformità tra progetto e stato attuale occorre portare in pristino l'apertura trasparente, legittimamente prevista a prospetto, del locale prospiciente il bagno cieco che, allo stato, risulta murata internamente [v. Incarico 2.A)]. All'uopo, si riporta un estratto della pianta e le fotografie di dettaglio utili a chiarire la differenza sussistente ovvero ad identificare l'apertura di che trattasi (in rosso).



Vista in pianta



Vista esterna



Vista interna

Inoltre, per far sì che i requisiti di abitabilità dell'ambiente adiacente (il soggiorno-sala pranzo) non continuino a rimanere compromessi, occorre quantomeno rimuovere la porta interna di separazione tra i due vani (in viola).

Per quanto attiene, infine, l'incidenza economica di tali situazioni fattuali sulla formazione del valore di stima si rinvia a quanto in appresso (v. Incarico 8).

*** **

5. PESI, VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Incarico 5.A): vincoli sui beni pignorati**

Dall'esame della documentazione presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento di taluni incarichi, anche mediante ricerca emergono:

	Esistente	Inesistente	Chiarimento
Vincolo puntuale beni culturali		X	
Vincolo alberghiero di inalienabilità		X	
Vincolo di indivisibilità		X	
Servitù e similari		X	
Regolamento condominiale	n.d. (*)	n.d. (*)	v. Incarico 5.B)
Tabelle millesimali			

Incarico 5.B): situazione condominiale

Come detto [v. Incarico 2.A)] l'appartamento in esame si inserisce in un edificio di maggior consistenza caratterizzato da elementi e servizi condominiali, il cui nominativo dell'Amministratore *pro tempore* vigente veniva

riferito ~ *Versione GDPR* ~ in sede di sopralluogo. All'uopo, l'Esperto ha contattato ripetutamente tale organo amministrativo al fine di ottenere il regolamento condominiale e le tabelle millesimali vigenti (*) oltre che informazioni utili alla Procedura tra cui, in particolare, la quantificazione di eventuali oneri pendenti e non saldati e, più in generale, l'invito a segnalare natura e sussistenza di qualunque eventuale problematica connessa alla gestione. Segnatamente, oltre ai plurimi solleciti telefonici (a partire dal 10 gennaio 2023), l'Esperto ha richiesto formale riscontro attraverso le P.E.C. del 10 gennaio 2023, P.E.C. del 29 gennaio 2023 e P.E.C. del 10 febbraio 2023 (tutte correttamente notificate e allegare al presente Rapporto). In nessun caso si è ottenuta corrispondenza (né formale, né verbale) alle richieste avanzate. Pertanto, si è provveduto a valutare forfettariamente l'incidenza economica sulla formazione del valore di stima del rischio di sussistenza di insoluti pendenti (v. Incarico 8).

Incarico 5.C): diritti demaniali, censi, livelli ed usi civici

Dall'esame della documentazione notarile, giuridica e catastale presente in atti e reperita nell'ambito dell'espletamento di taluni incarichi, anche mediante ricerca, non emergono evidenze circa la presenza di censi e livelli. Infine, dall'esame della documentazione rilasciata dall'Amministrazione territorialmente competente (prot. 3460 del 20 dicembre 2022) emerge che il foglio e la particella catastali su cui ricade il cespite pignorato è escluso da gravami e/o usi civici pubblici.

*** **

6. POSSESSO, DETENZIONE, OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Incarico 6.A): stato di occupazione ed eventuale abitazione principale

L'u.i.u. pignorata risulta lecitamente occupata da persone e cose, come accertato nell'ambito del sopralluogo. Al riguardo, la constatazione di ~ *Versione GDPR* ~ unitamente ~ *Versione GDPR* ~

Incarico 6.B): possesso e/o detenzione degli immobili

Con riferimento all'art. 1140 c.c. l'immobile è nel pieno possesso di ~ *Versione GDPR* ~

Incarico 6.C): verifica di atti privati, contratti di locazione o comunicazioni all'Autorità pubblica

Non applicabile. Tuttavia si precisa che nel recente passato è stata rilasciata, dall'Amministrazione territorialmente competente, la licenza prot. 74669 del 15 settembre 2016 per l'esercizio di attività di B&B allo stato ~ *Versione GDPR* ~ non più in essere.

Incarico 6.D): assegnazione della casa coniugale

Non applicabile.

Incarico 6.E): verifica del canone di locazione di mercato e dell'indennità di occupazione

Non applicabile.

*** **

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**Incarico 7.A): quota e diritto di pignoramento**

C.F. Civitavecchia (RM), Foglio 22, p.lla 199, sub. 12

AL pignoramento	Trascrizione pignoramento	14/10/2022	01/12/2006	Trascrizione del diritto	ANTE pignoramento
	Intestatario pignoramento	~ Versione GDPR ~		Intestatario del diritto	
	Diritto reale pignorato	proprietà		Diritto reale posseduto	
	Quota pignorata	1 / 1		Quota intestata	

Coincidenza diritto e quota *ante* e *al* pignoramento: affermativo.**Incarico 7.B): progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

Non applicabile.

Incarico 7.C): vendita dei beni pignorati in uno o più lotti

Al fine di assicurare la giusta collocazione sul mercato si propone all'Ill.mo Giudice la messa in vendita del bene pignorato mediante unico lotto d'asta giudiziaria così individuato:

Lotto Unico - C.F. Civitavecchia

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Confini
22	199	12	A/2	Nord: via Giusti – Sud: sub. 13 e b.c.n.c. – Ovest: p.lla 205 – Est: porticato esterno (b.c.n.c.)

*** **

8. ESTIMO

In ottemperanza all'art. 568 c.p.c. e al Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., l'Esperto procede alla stima del valore di mercato specificando il criterio adottato e i relativi adeguamenti, stante il Codice delle Valutazioni Immobiliari IV ed. (CVI, per brevità) quale rinomata ma non esclusiva letteratura di riferimento.

Valore ordinario di mercato

Il Regolamento 575/2013/UE definisce, all'art. 4, comma 1, punto 76), valore di mercato "per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni?".

Ai fini della stima del cespite l'Esperto adotta, quale criterio scientifico di valutazione, il metodo del confronto di mercato che sostanzialmente prevede la comparazione diretta del bene oggetto d'esame con immobili simili nel medesimo mercato economico di riferimento. All'uopo, nel confermare che il più conveniente e miglior uso

dell'immobile in esame è quello già in possesso, stante la ragion pratica fissata dalla legge, si procede alla formulazione del giudizio di stima applicando il procedimento diretto pluriparametrico e pluriequazionale Market Comparison Approach standardizzato attraverso parametri di stima predefiniti.

Considerata l'articolazione del criterio adottato, anche al fine di raggiungere una varietà di destinatari, l'Esperto rimette i calcoli di dettaglio in apposito Allegato del corrente Rapporto riportando nel seguito direttamente il potenziale valore ordinario di mercato del compendio in lotto unico, stimato alla data del 31 gennaio 2023:

V_{POM}: 160.986,03 €

Adeguamenti, correzioni e decurtazioni

Il Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c. richiede che l'Esperto adatti il valore ordinario di mercato *“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 ... 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”*.

Al riguardo l'Esperto adotta, per quanto possibile, criteri scientifici e di ragionevolezza basati su fonti normative di settore, limitando ai casi residuali il ricorso alle indagini di prezzi di mercato, viste le molteplici aleatorietà.

Adeguamenti	Descrizione	Criterio di calcolo	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	v. Incarico 4.C)	Diritti amministrativi maggiorati	80,00
Oneri di regolarizzazione catastale	-	-	-
Stato d'uso e manutenzione	Degrado edilizio + operazioni Incarico 4.E)	Circolare Min. LL.PP. 3567/T del 30.04.1949 - applicato il coefficiente mediocre (3%) per età 21 ≤ anni ≤ 40	4.829,58
Stato di possesso	-	-	-
Oneri condominiali	v. Incarico 5.B)	Stima rischio sussistenza insoluti	399,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-	-	-
Totale (da detrarre):			5.308,58

Valore finale di mercato

Stante la stima eseguita ed effettuate le opportune decurtazioni, adeguamenti e correzioni, l'Esperto propone all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, per l'immobile in esame, il seguente potenziale valore finale (in cifra tonda):

€ 155.677 (centocinquantacinquemilaseicentoseptantasette euro).

Voglia altresì l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, nell'ambito delle proprie assunzioni ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, valutare l'eventuale applicazione di un'ulteriore riduzione per assenza di garanzia per vizi e difetti costruttivi ovvero qualunque altra disposizione e/o accorgimento.

3. SINTESI OPERAZIONI E ALLEGATI

Ricerche svolte		
Canale telematico	Data	Attività
Google	pluridate	Ortofoto
	“	Localizzazione GPS
	“	Inquadramento territoriale satellitare
Regione Lazio	“	Strumenti urbanistici
Comune di Civitavecchia	“	Strumenti urbanistico-edilizi
Portale Vendite Pubbliche	“	Informazioni e consultazione
Tribunale di Civitavecchia	“	Documenti e modulistica
Agenzia delle Entrate	“	Informazioni e consultazione sezione territorio

Operazioni				
	Emissione	Evasione	Attività	Allegato
PST Giustizia	21/11/2022	-	Decreto di nomina Esperto	-
	-	29/11/2022	Accettazione e giuramento Esperto	-
	15/12/2022	18/12/2022	Nota tecnica e visto del Giudice	-
	-	01/02/2023	Rendiconto Custode (Verbale accesso e sopralluogo)	-
Cespite staggito	-	-	Relazione completa	-
	-	31/01/2023	Analisi immobiliare e giudizio estimativo	1
	-	-	Relazione versione GDPR	2
	-	-	Succinta descrizione lotto	3
	-	-	Foglio riassuntivo catastale	4
	-	29/12/2022	Sopralluogo immobile (dossier fotografico)	5

Accesso agli atti				
Ufficio/Ente	Istanza	Evasa	Documenti	Allegato
Agenzia delle Entrate Conservatoria RR.II.	pluridate	pluridate	Catasto: planimetria, estratti e certificati	6
	“	“	Conservatoria: certificati	“
Condominio	pluridate	-	Richiesta documenti e informazioni	7
Università Agraria	07/12/2022	20/12/2022	Richiesta documenti	8
Notaio	07/12/2022	13/12/2022	Atto di acquisto	9
Comune di Civitavecchia	pluridate	pluridate	Anagrafica – Urbanistica, edilizia, paesaggio: documenti amministrativi – Accesso e Integrazioni	10