TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 384/2018

GIUDICE

DOTT.SSA FRANCESCA COCCOLI

Udienza 07/11/2019 ore 10.00

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[redacted]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

Indice

1 Incarico 3
2 Quesiti 4
3 Svolgimento dell'incarico 9
4 Risposte ai quesiti 11
5 Allegati 32

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

1 Incarico

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Tivoli, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Coccoli, in data 04 aprile 2019, nominava quale Consulente Tecnico di Ufficio, il sottoscritto Architetto Giuseppe Fioravanti, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n° 15992, con studio in Via della Piantata 18 – Castel Madama (Rm), nel procedimento di esecuzione promosso da:

- **BANCA CENTRO LAZIO CREDITO COOPERATIVO** rappresentata dagli Avvocati Enrico Lulli ed Umberto Boscaini, elettivamente domiciliata presso lo studio in Palestrina (Rm) Via Madonna dell'Aquila, 67

nei confronti di:

[redacted]

Termine:

- **07.10.2019** deposito relazione di CTU.

Il procedimento riguarda il pignoramento di beni immobili siti in Via Roma 16, località Carchitti, nel Comune

[redacted]

- Abitazione ai piani terra, primo e secondo, censita al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 2, cat. A/7, cl. 3, vani 8;
- Garage al piano terra censito al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 3, cat. C/6, cl. 2, superficie 78 mq;
- Corte annessa censita al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 1.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

2 Quesiti

In data 04 aprile 2019 il Giudice dell'Esecuzione fissa l'udienza per la convocazione ed il giuramento del sottoscritto ponendo i seguenti quesiti così formulati:

1. **Provvedere a dare comunicazione, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione ed in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta ai debitori esecutati, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;**
2. **Esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:**

   a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

   b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

   c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

   d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

   e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

   f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

      - Indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

- Segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. **Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:**
   - **a. La regolarità edilizia e urbanistica;**
   - **b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;**
   - **c. I costi delle eventuali sanatorie;**
   - **d. Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);**
   - **e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;**
4. **Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.**
5. **Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:**
   - **a. Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;**
   - **b. Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;**
   - **c. Accertare lo stato di conservazione;**
   - **d. Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;**
   - **e. Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;**

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

f. Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

6. **Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:**

   a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

   b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

7. **Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);**

8. **Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

   a. L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

   b. La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

9. **Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:**

   a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

   - Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

   - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

   b) Sommaria descrizione del bene

   - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) Attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. **Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;**

3 Svolgimento dell'incarico

Prima di procedere a rappresentare lo svolgimento dell'incarico occorre precisare quanto segue:

- in data 13/05/2019, il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico conferitogli dal G.E.;
- dal giorno 04/04/2019 fino giorno 13/05/2019, il sottoscritto CTU, risultava impossibilitato ad accedere alla pratica per via telematica. Il giorno 13/05/2015 presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, al terzo tentativo, veniva risolto il problema che consisteva in una errata trascrizione della propria mail pec;
- in data 08/07/2019 il sottoscritto riceve l'ammontare indicato dal G.E. stabilito per il rimborso spese.

Inoltre si riepiloga la cronologia delle operazioni svolte prima di procedere alle risposte dei quesiti formulati dal G.E.:

- Dal giorno 13/05/2019 il CTU inizia le attività peritali con la verifica della documentazione presente in atti.
- Il giorno 06/06/2019 il CTU procede con le visure catastali e gli estratti di mappa presenti in Catasto (Allegato 2) ed alla verifica di corrispondenza con quanto in atti.
- Il giorno 11/06/2019 il CTU presso gli uffici della Conservatoria – Ufficio Provinciale di Roma – Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma 2 per richiedere il titolo di provenienza per eseguire le ispezioni ipotecarie e per richiedere note di trascrizione di altri atti iscritti a nome degli esecutati (Allegato 12).
- Il giorno 13/06/2019, il sottoscritto CTU tramite suo collaboratore delegato, congiuntamente al custode incaricato Avv. Deborah Soria, eseguiva il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare. Compilato e firmato il verbale di accesso (Allegato 1).
- Il giorno 05/07/2019 il CTU si reca presso l'ufficio Tributi del Comune di Palestrina per richiedere copia di eventuali pendenze gravanti sull'immobile pignorato. Lo stesso giorno si reca anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina per richiedere il Titolo edilizio e tutti i documenti tecnici attestanti la conformità urbanistico – edilizia dell'immobile pignorato.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

- Il giorno 10/07/2019 e 18/07/2019 il CTU ha contatti telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina per notizie e chiarimenti circa la documentazione reperita e quella mancante a quel momento.
- Il giorno 02/08/2019 ed il giorno 12/09/2019 il CTU si reca presso il Comune di Palestrina per richiedere Certificati di residenza degli esecutati (Allegato 14), presso l'Ufficio Anagrafe, per richiedere una seconda volta copia di eventuali pendenze gravanti sull'immobile pignorato presso l'Ufficio Tributi, per richiedere accesso agli atti relativi alla pratica di condono edilizio presso l'Ufficio Tecnico.
- Il giorno 08/08/2019 il CTU ha ulteriori contatti telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina per notizie e chiarimenti circa la documentazione mancante relativa alla pratica di condono edilizio.
- Il giorno 29/08/2019 il CTU ritira presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina le copie relative alla documentazione del condono edilizio.
- Il giorno 06/09/2019 il CTU si reca presso la Cancelleria del Tribunale (contenzioso civile ed esecuzioni immobiliari), per verifica la eventuale esistenza di ulteriori procedimenti interessanti l'immobile pignorato e gli esecutati.
- Il giorno 09/09/2019 il CTU rinnova per la terza volta richiesta all'Ufficio Tributi del Comune di Palestrina copia di eventuali pendenze gravanti sull'immobile pignorato.
- Il giorno 11/09/2019 il CTU si reca presso la sede di competenza della Agenzia delle Entrate per richiedere la eventuale registrazione del titolo di terzi occupanti. Lo stesso giorno si reca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina per informazioni e chiarimenti e presso l'Ufficio Tributi.
- Il giorno 19/09/2019 il CTU si reca presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Palestrina per ritirare lo stato di famiglia del Sig. Leone Alessandro.
- Il giorno 30/09/2019 il CTU riceve via mail risposta da ufficio tributi del Comune di Palestrina circa le pendenze in essere relative a tasse sull'immobile.
- Il giorno 02/10/2019 il CTU presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, riceve comunicazione della inesistenza di contratti o altri titoli intestati a terzi.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

4 Risposte ai quesiti

1. ***Provvedere a dare comunicazione, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione ed in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta ai debitori esecutati, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;***

Il sottoscritto CTU eseguito deposito telematico del giuramento in data 13 maggio 2019, comunica il giorno successivo, al Custode, l'avvenuto giuramento e l'inizio delle operazioni peritali. Nei giorni a seguire viene fissata la data di accesso al 13 giugno 2019 ore 9.30.

2. ***Esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:***

   a. ***la completezza/idoneità dei documenti in atti;***

I documenti in atti risultano completi ed idonei all'individuazione del bene pignorato e dei debitori esecutati (certificati di residenza – Allegato 14).

   b. ***la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;***

Dalle indagini catastali eseguite il bene oggetto del presente procedimento risulta individuato al NCEU ai seguenti dati (Allegato 2):

- Abitazione ai piani terra, primo e secondo, censita al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 2, cat. A/7, cl. 3, vani 8;
- Garage al piano terra censito al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 3, cat. C/6, cl. 2, superficie 78 mq;
- Corte annessa censita al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 1.

   c. ***i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;***

I dati catastali sopra riportati e verificati risultano essere corrispondenti con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Con Atto di donazione (Allegato 12) eseguito in data 11/01/1978 redatto dal Notaio Dott. Stefano [redacted]

Tale documento rappresenta l'atto di provenienza.

Dalle ispezioni ipotecarie risulta, coerentemente con l'atto di pignoramento, che in data 21/02/2011 trascritta al R.G. 31147 ed al R.P. 19480, il Certificato di denunciata successione nel quale è riportata la Successione testamentaria con atto del 02/02/2011, redatto dal Notaio Dott. Valente Giuseppe in [redacted]

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano altre servitù o vincoli trascritti e non risultano altre trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

Dalle indagini eseguite ed i documenti reperiti presso gli Enti, risulta che:

[redacted]

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- Indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Come si evince anche dal Certificato notarile del Dott. Notaio Alessandro Fiori, depositato in atti, e da quanto risulta dalle ispezioni ipotecarie e dai documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina, si possono ricostruire i seguenti passaggi (Allegati 5 e 12):

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

- Segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

Dalle trascrizioni nei registri immobiliari non risulta la accettazione espressa della eredità, ma dagli atti reperiti, come da comunicazione al G.E. ed ai creditori del 04/09/2019, si potrebbe presupporre una accettazione tacita della eredità (Allegato 4).

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

Risulta essere assente trascrizione della accettazione espressa dell'eredità, il sottoscritto ha provveduto a segnalare il caso in data 04/09/2019 al G.E. a mezzo di deposito telematico ed ai creditori via mail pec.

3. ***Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:***
   a. ***La regolarità edilizia e urbanistica;***

Da quanto risulta in atti l'immobile pignorato è stato edificato nel 1979 senza Titolo edilizio, con domanda di Condono edilizio prot. 2073/86 del 14/04/1986 (Allegato 5) si è dato inizio al processo di regolarizzazione urbanistica dello stesso immobile con la presentazione di progetto di condono edilizio per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria in base alla L. 47/85. Tale domanda di condono è a tutt'oggi ancora aperta in quanto, come dichiarato dal Comune di Palestrina (Allegato 6), restano da pagare ancora diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione e di culto, oneri costo di costruzione, oblazioni per condono edilizio. Ma, soprattutto, data la presenza di vincolo è necessario il rilascio di Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs, 42/04. Visto però che lo stato di fatto presenta delle non conformità sia interne sia esterne (sia rispetto al progetto di condono edilizio presentato sia rispetto al catasto che invece tra loro corrispondono) perché, presumibilmente, l'immobile ha subito modificazioni anche dopo il deposito della domanda di

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

condono edilizio, attualmente **non è riscontrabile la conformità urbanistico – edilizia del bene. Dunque non essendo terminato il procedimento di condono edilizio, non è presente certificato di agibilità.**

Per ottenere la Concessione in sanatoria è necessario ottemperare alla comunicazione del Comune di Palestrina, riguardante la richiesta di pagamento di tutti gli oneri indicati (Allegato 6), ripristinare la conformità urbanistica rispetto al progetto di condono presentato, ed ottenere il rilascio della Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs, 42/04.

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità in quanto non risulta ancora rilasciata la Concessione in sanatoria perché è ancora aperto il procedimento di regolarizzazione urbanistica.

c. I costi delle eventuali sanatorie;

In riferimento alla domanda di condono edilizio prot. 2073/86 ed alla sua definizione prot. 13397 del 12/08/2019, vengono di seguito riportati i costi ancora da sostenere (Allegato 6):

- 286,00 Euro quali diritti di segreteria
- 1.095,00 Euro quale costi di costruzione
- 3.318,00 Euro quali oneri di urbanizzazione
- 281,00 Euro quali oneri di culto
- 958,00 Euro quale oblazione verso il Comune
- 958,00 Euro quale oblazione verso lo Stato

Per completezza nello svolgimento dell'incarico ricevuto, si è proceduto alla richiesta, presso l'ufficio tributi del Comune di Palestrina, al fine di conoscere eventuali pendenze presenti e relative a tasse sull'immobile. L'ufficio tributi nella risposta inviata il giorno 30 settembre 2019 (Allegato 15), comunica che gli eventuali debiti seguono l'intestatario del bene e non il bene stesso in caso di vendita all'asta e si riserva la possibilità di intervenire nel procedimento in oggetto a tutela dei propri interessi.

d. Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Non risultano presenti convenzioni urbanistiche gravanti sui beni e sui proprietari.

e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 7) rilasciato dagli uffici tecnici del Comune di Palestrina, e dalle NTA di PRG vigenti, risulta in parte Zona B – Completamento satura ed in parte Zona F1 – Servizi pubblici di interesse comune. Dunque a tal proposito l'area non presente indici di edificabilità.

Inoltre non risulta la presenza né di cessioni di cubatura né di decreti di esproprio temporaneo o permanente.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

4. ***Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.***

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 7) rilasciato dagli uffici tecnici del Comune di Palestrina, risultano essere presenti i seguenti vincoli urbanistici:

- Vincolo sismico
- Vincolo bene lineare con fascia di rispetto 100 ml, aree di interesse archeologico secondo D.Lgs. 42 2004

Non risultano usi civici sull'area in cui insiste l'immobile pignorato.

5. ***Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:***

In data 13 giugno 2019 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile pignorato come risulta dal verbale di accesso (Allegato 1).

a. ***Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;***

Come già descritto l'immobile è ubicato in Via Roma 16 – Fraz. Carchitti nel Comune di Palestrina ed è identificato al NCEU a:

- Abitazione ai piani terra, primo e secondo, censita al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 2, cat. A/7, cl. 3, vani 8;
- Garage al piano terra censito al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 3, cat. C/6, cl. 2, superficie 78 mq;
- Corte annessa censita al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 1.

PIANO TERRA

Garage:

Superficie lorda (comprese murature esterne) = 88.50 mq

Altezza lorda (compresa porzione solaio) = 3.00 m

Volume lordo = 265.5 mc

Cucina:

Superficie lorda (comprese murature esterne) = 38 mq

Altezza lorda (compresa porzione solaio) = 3.00 m

Volume lordo = 114 mc

Locale tecnico:

Superficie lorda (comprese murature esterne) = 15 mq

Altezza lorda (compresa porzione solaio) = 1.25 m

Volume lordo = 19 mc

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

PIANO PRIMO

Abitazione:

Superficie lorda (comprese murature esterne) = 127.50 mq

Altezza lorda (compresa porzione solaio) = 3.10 m

Volume lordo = 395 mc

Terrazzi esterni:

Superficie lorda (comprese murature esterne) = 52 mq

Altezza lorda (compresa porzione solaio) = -

Volume lordo = -

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

Soffitta:

Superficie lorda (comprese murature esterne) = 91 mq

Altezza lorda (compresa porzione solaio) = 1.70 m H media

Volume lordo = 154.7 mc

Terrazzo esterno di copertura:

Superficie lorda (comprese murature esterne) = 55 mq

Altezza lorda (compresa porzione solaio) = -

Volume lordo = -

b. Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

Sono stati reperiti gli elementi per la descrizione del bene e sono state scattate le fotografie come da documento allegato.

c. Accertare lo stato di conservazione;

L'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, completo di tutti gli impianti, presenta finiture di pregio come visibile da documentazione fotografica allegata. Solo la zona posteriore dell'immobile presenta uno stato di conservazione meno rifinito della zona anteriore.

e. Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

Dal confronto eseguito tra il progetto di condono edilizio depositato in Comune ed elaborati depositati in Catasto, c'è piena corrispondenza. Non risulta invece esserci corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati depositati (Allegato 8) in quanto risultano delle modifiche, sia interne che esterne, eseguite in assenza di titolo edilizio autorizzativo e che, appunto, non rendono conforme urbanisticamente l'immobile pignorato.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

e. Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

[redacted]

f. Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

Durante il sopralluogo il Custode ha provveduto a fornire agli occupanti, uno dei quali esecutato, tutte le informazioni necessarie al processo esecutivo.

6. Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

L'immobile pignorato non risulta appartenere a Condominio essendo abitazione isolata.

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Non essendo presente condominio non sono presenti spese di natura condominiale.

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Non essendo presente condominio non sono presenti spese di natura condominiale insolute.

7. Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

Da controllo eseguito presso il competente ufficio della Agenzia delle Entrate, non risultano registrati titoli di terzi. Come indicato in precedenza il Comune di Palestrina, nella comunicazione inviata al CTU il giorno 30 settembre 2019 (Allegato 15), si riserva di intervenire nel procedimento al fine di tutelare i propri interessi circa eventuali mancati pagamenti di tributi su immobile (IMU, ICI, TARI, ecc..)

8. Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Da controllo effettuato presso la Cancelleria del Tribunale, sia presso la Cancelleria del contenzioso civile sia presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, non risultano altre cause interessanti sia gli esecutati sia l'immobile pignorato.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

b. La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

Dalle indagini eseguite ed i documenti reperiti presso gli Enti, risulta che:

[redacted]

Dunque non risultano provvedimenti relativi ad assegnazione dell'immobile.

9. Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

Prima di procedere alla identificazione dettagliata del bene si precisa che per conformazione del bene stesso e dell'area in cui è ubicato, non è possibile la suddivisione in più lotti visto che l'immobile di fatto è un unico volume che si sviluppa su più piani fuori terra ed è ubicato su corte pertinenziale esclusiva.

a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- Indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

[redacted]

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

- I beni sono ubicati in Via Roma 16, località Carchitti, nel Comune di Palestrina (Rm);
- Sono identificati al NCEU:
  - Abitazione ai piani terra, primo e secondo, censita al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 2, cat. A/7, cl. 3, vani 8;
  - Garage al piano terra censito al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 3, cat. C/6, cl. 2, superficie 78 mq;
  - Corte esterna annessa censita al NCEU al foglio 45, particella 2187, sub 1.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

- Hanno una superficie lorda complessiva così ripartita:
  - Abitazione: 165.5 mq ca. e relativi terrazzi di 52 mq ca.
  - Sottotetto: 91 mq ca. e relativo terrazzo di copertura di 55 mq ca.
  - Garage: 88.50 mq ca.
  - Corte esterna annessa: 675 mq ca.
- Hanno una superficie netta (al netto delle sole murature esterne) complessiva così ripartita:
  - Abitazione: 170 mq ca.
  - Garage: 78 mq ca.
  - Corte esterna annessa: 645 mq ca.
- L'area all'interno della quale sono ubicati i beni pignorati è delimitata da muretto perimetrale di e confina a Nord con la particella 2402, ad Est con la particella 5, a Sud con la strada pubblica Via Roma (dove è ubicato l'accesso), ad Ovest con le particelle 947, 6, 1782;
- Quali pertinenze si registra la tettoia esterna, per una superficie di circa 10 mq, ubicata nella zona anteriore del fabbricato e l'area esterna (corte esterna identificata al sub 1), nella quale insiste l'immobile stesso;
- Trattandosi di fabbricato isolato e non in condominio, non si identifica la presenza di parti comuni, nè le suddivisioni di millesimi.

b) Sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

Il bene pignorato è un edificio isolato a due piani fuori terra, tipologia "residenza unifamiliare", ubicato all'interno di area di pertinenza. L'area è delimitata da muri perimetrali di varia altezza realizzati con blocchi di tufo rivestiti ad intonaco cementizio e tinteggiatura finale. La zona anteriore dell'area è caratterizzata in parte da area pavimentata per parcheggio delle auto ed in parte a giardino con piante e vasi decorativi. La zona posteriore invece è meno qualificante della precedente, è delimitata in parte da muro ed in parte da recinzione metallica leggera, è tutta a verde ed in stato di abbandono. Le due zone sono direttamente e pedonalmente collegate tra loro attraverso liberi passaggi ai lati del fabbricato.

Ubicato nella frazione di Carchitti, una zona periferica prettamente residenziale a circa 8 km dal centro abitato di Palestrina, al quale è collegata a mezzo di strade comunali e provinciali e con pochi servizi

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

presenti ma, comunque, dotata di urbanizzazione primaria. La frazione è un agglomerato anche abbastanza edificato parzialmente pianeggiante e caratterizzato da abitazioni isolate a due o tre piani. Non si tratta di agglomerato urbano densamente popolato con costruzioni a tipologia a palazzo di medie grandi dimensioni.

Il fabbricato come detto è a due piani fuori terra, ha una struttura portante mista in calcestruzzo armato e muratura di blocchi di tufo, come si evince da certificato di idoneità statica (Allegato 9), copertura a tetto a falde per una parte ed a terrazzo piano per la restante parte. In generale, esternamente, nella zona anteriore l'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione e finitura, il balcone semicircolare sorretto da colonne e la scala esterni danno qualificazione architettonica e dinamicità allo spazio esterno di accesso all'immobile stesso. La zona posteriore esterna invece è meno rifinita ed è fatta di piccoli volumi sporgenti lasciati a finitura più grezza rispetto alla zona anteriore ed utilizzati come vani tecnici.

L'accesso all'abitazione avviene da portale in legno ad arco posto al piano terra sotto la zona colonnata del balcone che funge anche da elemento protettivo oltre che di invito nobile alla casa. Internamente al piano terra, che urbanisticamente risulta ancora essere garage, sono presenti un ampio soggiorno di forma rettangolare decorato con finiture di pregio e con importante camino monumentale in pietra naturale. La cucina è un ampio spazio di forma rettangolare dotata di ripostiglio dedicato ed anch'essa rifinita con decorazioni di pregio. Completano il piano terra uno spazio lavanderia ed un ampio bagno anch'esso finemente decorato e rivestito. I pavimenti e rivestimenti a parete così come le porte interne, gli arredi, i sanitari, le decorazioni a soffitto, il camino monumentale, tutto in stile neoclassico, rendono gli spazi interni molto vivibili ed assumono un carattere di pregio che porta l'immobile al di sopra degli standard.

Al piano superiore si accede dalla scala interna anch'essa dalle forme e finiture di pregio. Ad unica rampa angolare con i primi tre gradini avvolgenti è rivestita in marmo, carta da parati sulle pareti e permette l'accesso a quella che risulta essere la zona notte dell'abitazione al piano superiore. Su quest'ultimo piano si trovano 3 camere servite da due bagni e distribuite intorno ad un ampio spazio nel quale sbarca la scala monumentale. Anche a questo piano le finiture sono di pregio con pavimento in parquet massello, cornici e decorazioni neoclassiche, stucchi veneziani a parete, che danno un carattere di pregio in continuità con il piano inferiore. Gli infissi in tutto l'immobile sono in legno con vetrocamera, sono presenti impianto elettrico tradizionale, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con termosifoni al piano terra ed impianto di riscaldamento/raffrescamento con termosifoni e fancoil al piano superiore. Presente impianto di videosorveglianza esterna con telecamere a circuito chiuso.

Gli affacci su questo piano sono caratterizzati da ampio terrazzo sui lati Est e Sud che è anche direttamente collegato al piano terra a mezzo di scala esterna. E' presente anche balcone coperto con tettoia in legno sul lato posteriore della casa che è il lato non rifinito di tutto l'immobile.

Infine il piano mansarda non è né accessibile né abitabile e di fatto è un locale tecnico allo stato grezzo.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

Dal punto di vista del rispetto delle leggi vigenti sulle barriere architettoniche l'immobile è adattabile previa realizzazione di ascensore o di servoscala che permettono l'accesso al piano superiore.

L'eventuale costo di realizzazione di ascensore è stimabile in circa 25.000,00 Euro;

L'eventuale costo di realizzazione di servoscala è stimabile in circa 7.000,00 Euro;

c) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

[redacted]

dichiarato di essere in stato interessante. Non risultano presenti ulteriori terze persone aventi titolo.

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non risultano essere presenti terze persone aventi titolo di occupazione del bene.

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Non risultano terze persone presenti o aventi titolo di occupazione del bene.

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

L'immobile pignorato è un edificio isolato non appartenente ad alcun condominio, dunque non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

L'immobile pignorato è un edificio isolato non appartenente ad alcun condominio, dunque non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene. Inoltre non risultano iscrizioni ipotecarie, pignoramenti o sentenze di fallimento gravanti sul bene precedenti o successive al pignoramento oggetto del presente procedimento.

f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

Da quanto risulta in atti l'immobile pignorato è stato edificato nel 1979 senza Titolo edilizio, ma con domanda di Condono edilizio prot. 2073/86 del 14/04/1986 (Allegato 5) si è dato inizio al processo di regolarizzazione urbanistica dello stesso immobile con la presentazione di progetto di condono edilizio per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria in base alla L. 47/85. Tale domanda di condono è a tutt'oggi ancora aperta in quanto, come dichiarato dal Comune di Palestrina (Allegato 6), restano da pagare ancora diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione e di culto, oneri costo di costruzione, oblazioni per condono edilizio. Ma, soprattutto, data la presenza di vincolo è necessario il rilascio di Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs, 42/04.

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 13 giugno 2019, si è potuto rilevare lo stato dei luoghi dal quale risulta la non conformità con quanto presentato in Comune e rispetto alle normativa urbanistica vigente.

In dettaglio è risultato che il locale garage posto al piano terra è di fatto divenuto abitazione con destinazione a soggiorno – pranzo e con l'aggiunta di servizio igienico e lavatoio, oltre alla realizzazione di una scala interna direttamente comunicante con il piano primo destinato a residenza.

Nel locale cucina è stato eliminato il wc con chiusura della rispettiva finestra, ed è stato realizzato ripostiglio sul lato opposto.

Sempre al piano terra si registra la realizzazione di piccola tettoia esterna e la realizzazione di due nuovi vani finestra. Inoltre, quello che un tempo era l'accesso carrabile, è oggi l'entrata al soggiorno – pranzo.

Al piano superiore troviamo una diversa distribuzione interna rispetto al progetto di condono depositato, nonché l'apertura di due nuovi vani finestra, la realizzazione di tettoia in legno sul terrazzo esterno posteriore, l'ampliamento del terrazzo sul fronte principale con realizzazione di due nuove colonne di appoggio poste davanti l'ingresso del locale garage.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

Risulta ancora aperta la domanda di concessione in sanatoria prot. n. 2073/86 del 14/04/1986 dunque il bene non ha certificato di agibilità/abitabilità.

- potenzialità edificatorie del bene

Come risulta de Certificato di Destinazione Urbanistica il bene è ubicato in parte in zona B – Completamento satura ed in parte in zona F1 – Servizi Pubblici di Interesse Comune, quindi il bene non ha ulteriori potenzialità edificatorie.

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Ai fini del rilascio della concessione in sanatoria 2073 L.47/85, come da attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palestrina, rilasciata in data 12/08/2019 prot. 13397 (Allegato 6) i costi necessari al rilascio della stessa concessione sono i seguenti:

- 286,00 Euro quali diritti di segreteria
- 1.095,00 Euro quale costi di costruzione
- 3.318,00 Euro quali oneri di urbanizzazione
- 281,00 Euro quali oneri di culto
- 958,00 Euro quale oblazione verso il Comune
- 958,00 Euro quale oblazione verso lo Stato
- 300,00 Euro quali diritti di segreteria per rilascio autorizzazione paesaggistica D.Lgs. 42/04
- 1.500,00 Euro che si stimano quali spese tecniche per documentazione necessaria al rilascio della autorizzazione paesaggistica
- 500,00 Euro che si stimano quali spese tecniche per variazione catastale
- 100,00 Euro quali spese diritti di segreteria per la variazione catastale
- 32.000,00 Euro ca. quale stima dei costi per demolizione e ripristino dello stato precedente conformemente al progetto in sanatoria presentato (Allegato 13).
- 1.000,00 Euro per rilascio certificato di agibilità.
- 150,00 Euro per APE

Costi per un TOTALE = 42.446,00 Euro

Sono chiaramente fatte salve le considerazioni e le valutazioni che l'amministrazione comunale vorrà operare nella fattispecie e le leggi vigenti alla data di presentazione della domanda di rilascio autorizzazione paesaggistica e prima del rilascio della Concessione edilizia in sanatoria.

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

g) Attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Non risulta essere presente Attestazione di prestazione energetica (APE), l'immobile necessita di tale attestazione.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

Sulla base alle informazioni assunte in fase di sopralluogo e riportate nel presente documento, è stato possibile constatare che gli immobili oggetto della presente procedura, riportano, in alcuni casi, delle difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi depositati o per i quali è richiesto rilascio di sanatoria, presso l'ufficio tecnico del Comune di Palestrina, (Allegati 6 - 8) e presso il catasto (Allegato 2). Tali difformità sono costituite da cambio di destinazione d'uso al piano terra, da modifiche alla distribuzione interna sia al piano terra sia al piano primo, dall'inserimento di scala interna di collegamento dei due piani, da modifiche al profilo del terrazzo perimetrale esterno e dall'inserimento di due tettoie esterne, dallo sbancamento sul lato ovest dell'abitazione per creare uno dei due passaggi di collegamento tra zona anteriore e zona posteriore dell'area esterna. Lo stato di ultimazione dell'immobile è considerabile al 100% anche se la zona posteriore non presentai finitura nei soli intonaci e tinteggiature.

Le superfici dell'immobile, di tipo residenziale al piano primo e di tipo non residenziale al piano terra, così come le superficie della corte esterna e dei vani di ornamento (tettoie, portici, terrazzi), sono state calcolate ed omogeneizzate, laddove necessario, per arrivare alla definizione della superficie commerciale. Poiché infatti le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. L'omogeneizzazione è stata apportata secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nell'allegato 5 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

Le superfici risultano essere le seguenti:

Descrizione consistenza	Superficie utile lorda **S.U.L.** (mq)	Superficie Commerciale **S.C.** (mq)	Superficie Commerciale (Omogeneizzata) **S.C.** (mq)
Appartamento piano primo	127.50	127.50	**127.50**
Cucina piano terra	36	38	**38.00**
Garage piano terra	87	88.50	(88.50x0,50)=**44.25**
Portico piano terra	24	24	(24x0.30)=**7.20**
Terrazzi piano primo	25	25	(25x0.30)=7.**50**
Tettoia esterna	10	10	(10x0.30)=**3.00**
Corte esterna	645	645	[(127.5+38)/5]x0.1=(33x0.1)= **3.30** (645-3.3)=641.70 (641.70x0.02)= **13.00** (3.30+13.00)= **16.30**
TOTALE S.C. (mq)			**260.05≅260.00**

Si riportano di seguito i parametri utilizzati per l'omogeneizzazione della superficie:

- La superficie dell'unità principale a residenza è stata determinata misurando al 100% la superficie al lordo delle murature esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Le pertinenze di ornamento (balconi e terrazzi, portici, tettoie aperte, patii, cortili, ecc.), poiché comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali) sono state computate nella misura del 30% della loro effettiva superficie fino a mq 25, nella misura del 10% per la sola quota eccedente mq 25;
- La superficie del garage (assimilata a pertinenza accessoria), è stata determinata calcolando al 50% la superficie al lordo delle murature esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione fino al 50% di spessore e comunque non oltre 25 cm.
- La superficie della corte esterna è stata calcolata nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite.

I locali tecnici, sottotetto e copertura a terrazza, come stabilito dal Manuale Operativo non vengono considerati nel conteggio.

Come già spiegato nella descrizione sommaria del bene l'immobile è caratterizzato da un piano terra adibito tutto a residenza mentre una porzione urbanisticamente risulta essere garage e da un piano primo adibito a residenza conformemente alle risultanze urbanistiche. L'accesso all'abitazione avviene da portale

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

in legno ad arco posto al piano terra sotto la zona colonnata del balcone che funge da invito nobile alla casa. Internamente il piano terra, alto 2.80 m, è composto da un grande ambiente rettangolare di superficie pari a circa 60 mq adibito a soggiorno con decorazioni a soffitto di pregio, tinteggiature, con camino monumentale in pietra naturale, scala in marmo, dunque con finiture in stile neoclassico. In questo piano sono presenti anche una cucina di circa 29 mq dotata di ripostiglio, una lavanderia di circa 5.00 mq ed un ampio bagno di 9.00 mq. Anche in questi ambienti si trovano finiture e decorazioni di pregio ed anche gli arredi contribuiscono nella formazione degli spazi e dello stile architettonico. Al piano superiore si accede dalla scala interna anch'essa dalle forme e finiture di pregio. Ad unica rampa angolare con i primi tre gradini avvolgenti è rivestita in marmo e carta da parati sulle pareti, permette l'accesso a quella che risulta essere la zona notte dell'abitazione al piano superiore. Su quest'ultimo piano si trovano 3 camere da letto, due di circa 10 mq di superficie ciascuna e la terza di circa 18 mq, servite da due ampi bagni della superficie rispettivamente di 5.50 mq circa ed 8.00 mq circa, infine da ripostiglio della superficie di circa 8.00 mq. Gli ambienti sono distribuiti intorno ad un ampio spazio di circa 42 mq, nel quale sbarca la scala. Anche a questo piano le finiture sono di pregio con pavimento in parquet massello, cornici e decorazioni neoclassiche, stucchi veneziani a parete, danno un carattere di pregio in continuità con il piano inferiore. Altezza interna 2.90 m.

Gli infissi in tutto l'immobile sono in legno con vetrocamera, sono presenti impianto elettrico tradizionale, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento con termosifoni al piano terra ed impianto di riscaldamento/raffrescamento con termosifoni e fancoil al piano superiore.

Precisamente da un punto di vista urbanistico, le difformità riscontrate nello stato di fatto rispetto al progetto di sanatoria prot. n. 2073/86 L. 47/85 sono le seguenti:

PIANO TERRA

- Cambio di destinazione d'uso da garage a residenza al piano terra
- Realizzazione di scala interna per collegamento diretto piano terra – piano primo
- Nuove tramezzature interne per realizzazione bagno e lavanderia
- Nuova tramezzatura per realizzazione ripostiglio nella cucina
- Demolizione di tramezzature per ampliamento della cucina
- Modifica alle dimensioni di aperture in prospetto
- Apertura o chiusura di finestre in prospetto
- Realizzazione di tettoia in legno aperta e rimovibile
- Realizzazione di piccolo volume tecnico nel lato posteriore dell'immobile
- Sbancamento lato ovest per collegamento zone anteriore e posteriore

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

PIANO PRIMO

- Realizzazione di scala interna per collegamento diretto piano terra – piano primo
- Demolizione e ricostruzione di tramezzature interne per realizzazione diversa distribuzione delle camere
- Chiusura porta del bagno padronale ed apertura nuova porta in diversa posizione
- Apertura di finestre in prospetto
- Realizzazione di tettoia in legno aperta e rimovibile

PIANO SOTTOTETTO

Non è accessibile se non con scala di fortuna, dunque, di fatto, non è abitabile e comunque da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo non presenta modifiche rispetto al progetto di sanatoria.

In generale lo stato di conservazione dell'immobile è comunque ottimo se non per la sola facciata posteriore che necessita maggiore finitura ed è ottimo anche lo stato di conservazione della corte esterna per la parte antistante l'edificio, meno conservata la parte retrostante.

Da un punto di vista giuridico vincoli non eliminabili dalla procedura sono relativi al rilascio della concessione in sanatoria, con relativi oneri rimanenti ancora da pagare, ripristino dei luoghi come da progetto in sanatoria necessario e propedeutico proprio per l'ottenimento di tale concessione.

Allo stato del sopralluogo eseguito non si registra la presenza di sostanze inquinanti in superficie, mentre per individuare eventuali inquinanti presenti in sotterraneo è necessario eseguire indagini specialistiche con relative analisi di laboratorio che non sono però previste nel presente incarico.

In allegato si riporta il rilievo dello stato di fatto con le modificazioni intervenute e riscontrate dal confronto con i progetti depositati e con quanto presente in Catasto (Allegato 10).

Si rimanda inoltre all'allegato "Sovrapposizione tra foto satellitare e raffigurazione catastale dell'immobile" (Allegato 10), per l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, rappresentata tramite la sovrapposizione di foto satellitari reperite sul web alle raffigurazioni grafiche reperite presso il Catasto Fabbricati. Come si vede da tale sovrapposizione l'immobile come delimitato dalla foto aerea non coincide con l'immobile registrato in catasto per via di alcune delle non conformità sopra descritte.

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

Gli impianti presenti sono:

- elettrico ed illuminazione
- idrico – sanitario
- riscaldamento a termosifoni
- riscaldamento/raffrescamento a fan coil

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

Tutti gli impianti sono funzionanti ed in ottimo stato di manutenzione anche se non sono reperibili certificazioni di conformità.

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello "comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili. La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, già descritte in precedenza. Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. I prezzi di mercato presi a riferimento per la stima sono stati acquisiti dalla Banca Dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Allegato 11) e, al fine di ottenere un dato di ulteriore raffronto, sono state condotte delle indagini presso gli operatori locali, in particolare le agenzie immobiliari "Tecnocasa – Studio Palestrina centro srl" con sede in Corso Pierluigi 15 Palestrina (RM) e "FR Immobiliare srls" con sede in Via Prenestina Nuova, 18 Palestrina (RM). Dal sito dell'OMI, come indicato in allegato sono disponibili prezzi per ville in normale stato di conservazione, ma visto che l'immobile presenta finiture di pregio ed un ottimo stato conservativo, i prezzi acquisiti e disponibili sono riferiti invece ad immobili oggi sul mercato assimilabili a quello in oggetto, per tipologia edilizia, per posizione e per stato di conservazione i cui prezzi oscillano tra i 1.650 €/mq ed i 1.800 €/mq. Dalla loro analisi e dalla ponderazione dello stato dei luoghi, è scaturito un prezzo di riferimento per metro quadro di superficie commerciale pari a 1.550,00 €/mq per la parte dell'abitazione comprensiva della corte esterna, del garage e delle pertinenze di ornamento. Tale valore in pratica rappresenta il valore massimo per le quotazioni OMI, ed il valore minimo per le quotazioni del mercato, dunque è stato preso a riferimento come valore medio.

VALORE UNITARIO MEDIO (V.U.M.) per immobili finiti(€/mq) = **1.550,00 €/mq** residenziale con annessi

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato attuale del bene:

S.C. (Superficie Commerciale) residenziale con annessi = 260.00 mq

VALORE DEL RESIDENZIALE + ANNESSI = S.C. x V.U.M. = 260.00mq x 1.550,00 €/mq = **403.000,00 €**

- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

Applicando un abbattimento del 5% al valore finale per l'assenza della garanzia per vizi si avrà che:

403.000,00 € – 5% = 382.850,00 €

(Trecentoottantaduemilaottocentocinquanta/00 euro)

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

All'importo sopra indicato vanno decurtate spese amministrative e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica degli immobili che, come indicato al punto 9.f, sono pari a:

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER SANATORIA E RIPRISTINO DEI LUOGHI = **€. 42.446,00**

i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

Il valore finale dei beni è pertanto pari a:

Lotto Unico - Valore finale residenziale con annessi

382.850,00 € - 42.446,00 € = 340.404,00 € che arrotondando è pari a **:**

340.405,00 €

(Trecentoquarantamilaquattrocentocinque/00 euro)

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Il pignoramento riguarda la totale proprietà e non una quota, ma in ogni caso il bene non risulta essere divisibile in lotti e, dunque, non vendibile in quote separate.

10. **Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima.**

La documentazione fotografica è riportata in apposito documento allegato al presente documento.

Castel Madama, 07 ottobre 2019

Con Osservanza
Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Fioravanti

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e

5 Allegati

- **ALLEGATO 1 – VERBALE DI ACCESSO**
- **ALLEGATO 2 – ESTRATTI CATASTALI**
- **ALLEGATO 3 – ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO LEONE GABRIELE**
- **ALLEGATO 4 – COMUNICAZIONE ASSENZA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE ESPRESSA EREDITA'**
- **ALLEGATO 5 – DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO**
- **ALLEGATO 6 – COMUNICAZIONE TERMINI DI DEFINIZIONE PRATICA CONDONO EDILIZIO**
- **ALLEGATO 7 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- **ALLEGATO 8 – PROGETTO DI CONDONO EDILIZIO**
- **ALLEGATO 9 – CERTIFICATO IDONEITA' STATICA**
- **ALLEGATO 10 – SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREE E RAFFIGURAZIONE CATASTALE - PLANIMETRIE DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO - PLANIMETRIE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' PRESENTI**
- **ALLEGATO 11 – QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)**
- **ALLEGATO 12 – ATTO DI PROVENIENZA ED ISPEZIONI IPOTECARIE**
- **ALLEGATO 13 – STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DEI LUOGHI E DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**
- **ALLEGATO 14 – CERTIFICATI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI**
- **ALLEGATO 15 – COMUNICAZIONE UFFICIO TRIBUTI COMUNE DI PALESTRINA**

Firmato Da: FIORAVANTI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 435c3f37787d31f17b6a8975df10ab0e