

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

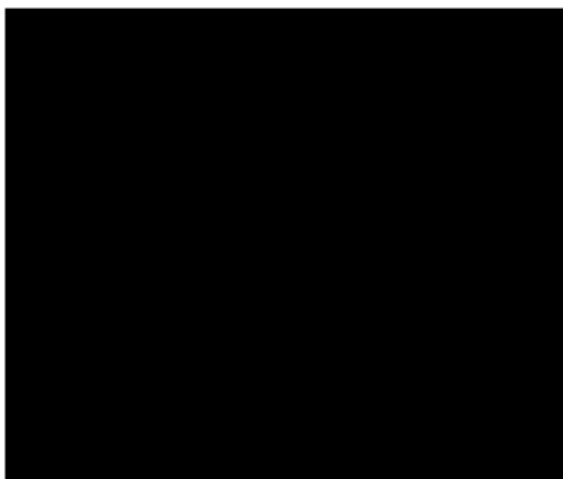
## ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 262/2022 R.G.E.

---

DATA UDIENZA: 27/10/2023

**PROMOSSA DA:**



**GIUDICE:**

DOTT.SSA CATERINA LIBERATI

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

AVV. FABIO STURABOTTI

---

## LOTTO UNICO - APPARTAMENTO E POSTO AUTO

---

**PERITO ESTIMATORE:**

ARCH. PIANIFICATORE MATTEO CUNEO

VIA TIBURTO, 63 TIVOLI  
TEL. 346 2106607  
PEC. M.CUNEO@PEC.ARCHRM.IT  
P.IVA 11239081000



## SOMMARIO

---

PREMESSA.....	3
Quesito - A .....	5
Identificazione dei beni.....	5
Indicazione del diritto pignorato .....	6
Descrizione giuridica del bene .....	7
Quesito - B .....	10
Descrizione complessiva e sintetica del bene .....	10
Quesito - C .....	11
Stato di occupazione.....	11
Quesito - D .....	12
Provenienze ventennali .....	12
cronistoria dati catastali .....	13
Quesito - E .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Quesito - F.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Quesito - G .....	16
Normativa urbanistica.....	16
Quesito - H.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Quesito - I.....	20
APE – Attestazione di prestazione energetica .....	20
Quesito - L.....	20
Quesito - M .....	20
Indicazione della superficie del bene e descrizione dei fattori incidenti sul valore .....	21
Verifica della conformità degli impianti.....	24
Determinazione del valore commerciale.....	24
Abbattimento Forfettario e Decurtazioni .....	28
Valore finale del bene .....	28
Divisibilità del bene .....	29
Allegati.....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2021 del R.G.E. ....	31

---



## PREMESSA

A seguito della nomina ex art. 568 c.p.c., da parte del Giudice Dott.ssa Caterina Liberati, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale ordinario di Tivoli, e successivo giuramento avvenuto in data 15/05/2023 per via telematica, il sottoscritto Arch. Pianificatore Matteo Cuneo, con studio in Via Tiburto, 63 - 00019 - Tivoli (RM), email [matteocuneo@mail.com](mailto:matteocuneo@mail.com), PEC [m.cuneo@pec.archrm.it](mailto:m.cuneo@pec.archrm.it), Tel. 346 2106607, nato a Tivoli, il 05/04/1982, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n. 20291 sez. A, quale perito estimatore, espone il proprio parere tecnico ai quesiti che gli sono stati posti e che di seguito vengono riportati. Si è proceduto ad effettuare accesso agli atti presso l'Agenzia delle entrate per via telematica e presso gli uffici del Comune di Fonte Nuova. È stato effettuato l'accesso presso i beni pignorati congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Fabio Sturabotti, in data 07/06/2023.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto unico** - Appartamento con posto auto ubicati a Fonte Nuova (RM) – Via Angelo Poliziano, 50 (Coord. Geografiche: 41° 59' 49,79" N 12° 37' 04,57" E). Contraddistinti al catasto sezione urbana MEN, al foglio 35, particella 1417, sub 10 e sub 17

### QUESITI:

- a) *identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) 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) *sommara descrizione del bene<sup>[SEP]</sup> - 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;*
- 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" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza 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*
  - *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*
- d) *al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., indicando all'esito di apposite ricerche:*
- *tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale;*



- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;  
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

e) 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);

f) 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.

g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposito certificato di destinazione urbanistica e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte eseguita;

h) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno  
- 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)

i) 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 stimatore ne darà atto in perizia.

l) accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art.1, commi 367 e ss. Della L.n. 178/2020;

m) 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 10% 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, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;*
- *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; in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;*
- *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;*

## QUESITO - A

---

*identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) 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.*

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento con posto auto all'aperto, il fabbricato si sviluppa su tre livelli più il sottotetto, il bene pignorato è posto al piano secondo, al posto auto si acceda da un cancello condominiale a lato del fabbricato. L'edificazione è avvenuta in seguito a regolare concessione edilizia n.2772 del 06/06/1990 e successiva variante n. 3535 del 30/03/1992 rilasciata dal Comune di Mentana. Solo recentemente si è costituito il comune di Fonte Nuova.

Il bene pignorato è localizzato nella zona centrale del comune, a pochi passi dal Municipio e dalla via Nomentana, che in questo tratto è la strada matrice dell'insediamento. Dal punto di vista dei servizi, sia pubblici che privati, l'area è molto fornita, a piedi si riescono a raggiungere facilmente strutture scolastiche, sportive e religiose, inoltre lungo la via Nomentana, sono presenti diverse realtà commerciali. L'immediato intorno a via Angelo Poliziano è carente dal punto di vista dei parcheggi e l'unica sosta è lungo le strade, questo ne limita la sezione e di conseguenza la facilità di circolazione. Rispetto ai centri urbani limitrofi il bene dista circa 4,5 km da Mentana, 11,5 Km da Guidonia Montecelio e circa 12 Km dal casello dell'autostrada di Settecamini.





Al condominio dove è presente il bene pignorato, si accede dalla strada pubblica tramite un cancello, una scala esterna garantisce l'accesso alle diverse unità immobiliari. Al posto auto si accede sempre da via Angelo Poliziano ma al civico 56.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

#### INDICAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono:

- [REDACTED]





Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Appartamento con posto auto ubicati nel comune di Fonte Nuova (RM) - Via Angelo Poliziano, 50.**

### DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE

Il lotto su cui insistono i beni pignorati confinano a sud-est con la strada pubblica via A. Poliziano, a nord-est con la particella 657 a nord-ovest con la particella 615, a sud-ovest con la particella 493.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MEN	35	1417	10		C6	2		12 mq	5,33 €	T	Si
MEN	35	1417	17		A2	3	3,5		388,63 €	2	Si

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
35	1417				Ente Urbano		552 mq	0 €	0 €	Si

Per quanto riguarda l'appartamento, ovvero il sub 17, non si è riusciti a reperire la planimetria catastale. Sono state fatte diverse ricerche, prima accedendo agli archivi telematicamente e successivamente recandosi presso la sede dell'ufficio catasto di Roma 2. Il funzionario del catasto mi ha invitato ad effettuare la richiesta via PEC così da visionare l'archivio cartaceo. Ho provveduto ad effettuare come suggerito la richiesta tramite PEC protocollo n. 138880 del 06.06.2023 e successivo sollecito il 164819 del 06.07.2023. Non avendo ricevuto un riscontro, mi sono recato nuovamente in data 21.08.2023 presso la sede del catasto in via Raffaele Costi, mi è stato risposto che la planimetria non si trova. Nella perizia saranno decurtate le spese tecniche per l'inserimento planimetrico in banca dati catastale.

Il giorno del sopralluogo presso il bene staggito, l'esecutato mi ha fornito una copia di una planimetria che sembrerebbe essere quella catastale anche se mancano i riferimenti catastali. In ogni caso anche se non è una planimetria ufficiale è stata inserita tra gli allegati alla perizia.

Per quanto riguarda il sub 10, ovvero il posto auto la planimetria è stata reperita

Seguono la planimetria catastale del sub 10 (posto auto) e la planimetria fornita dall'esecutato sub 17 (appartamento).



MODULARIO  
F. rig. rend. 407

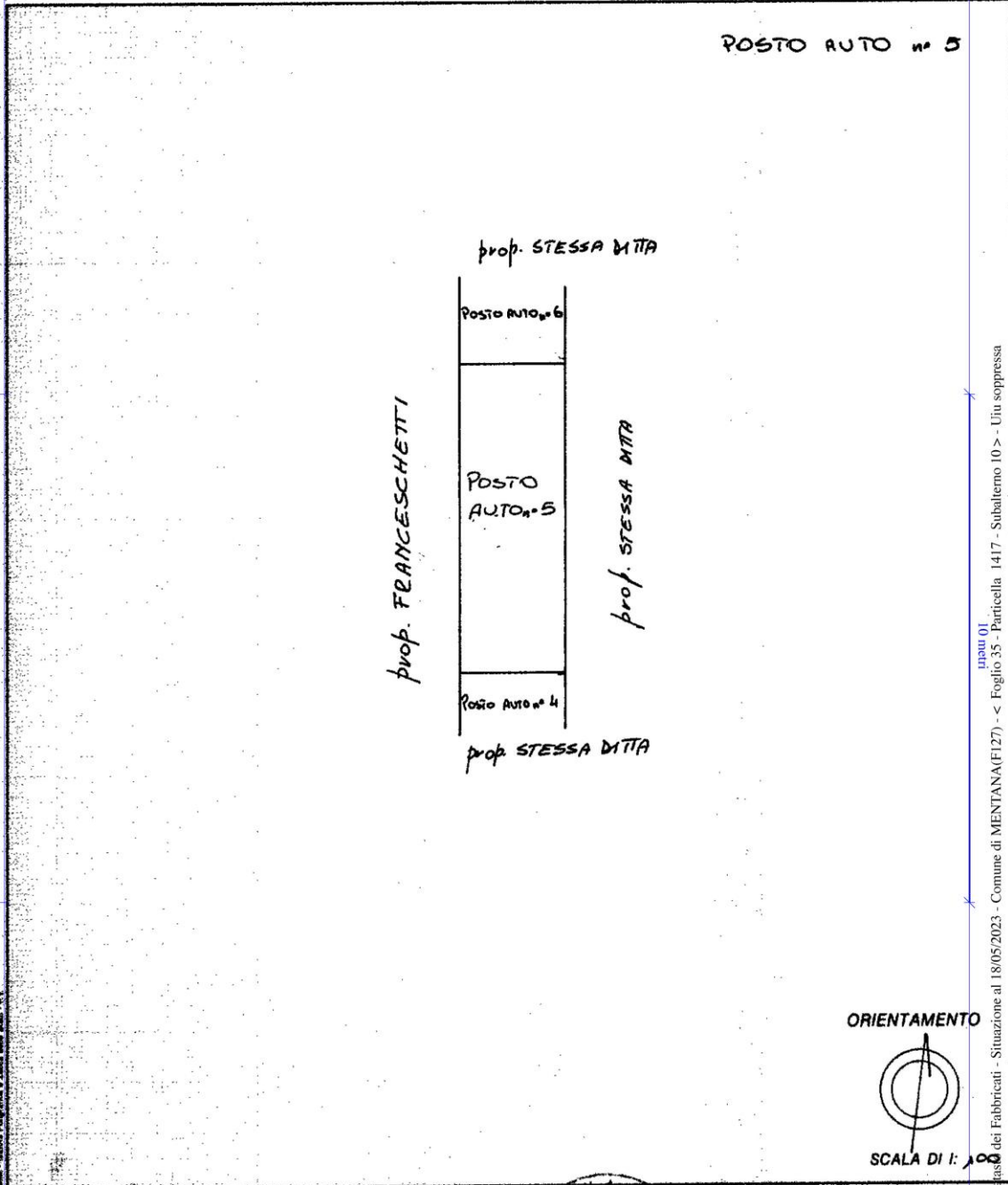


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MENTANA via A. POLIZIANO civ. ....



Class. dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2023 - Comune di MENTANA(FI27) - < Foglio 35 - Particella 1417 - Subalterno 10 > - Uiu soppressa

Ultima planimetria in data:  Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione  
 Data presentazione: 04/11/1993 - Data: 18/05/2023 - n. 1338905 - Richiedente: CNUMTT82D05L1820  
 Totale schede identificativi catastali: 35  
 n. 1417 sub. 10

Compilata dal GEOMETRA  
 (Titolo, cognome e nome)  
BRUNORI CLAUDIO  
 iscritto all'albo dei GEOMETRI  
 della provincia di ROMA n. 6466  
 data 3-11-93 Firma Brnori Claudio

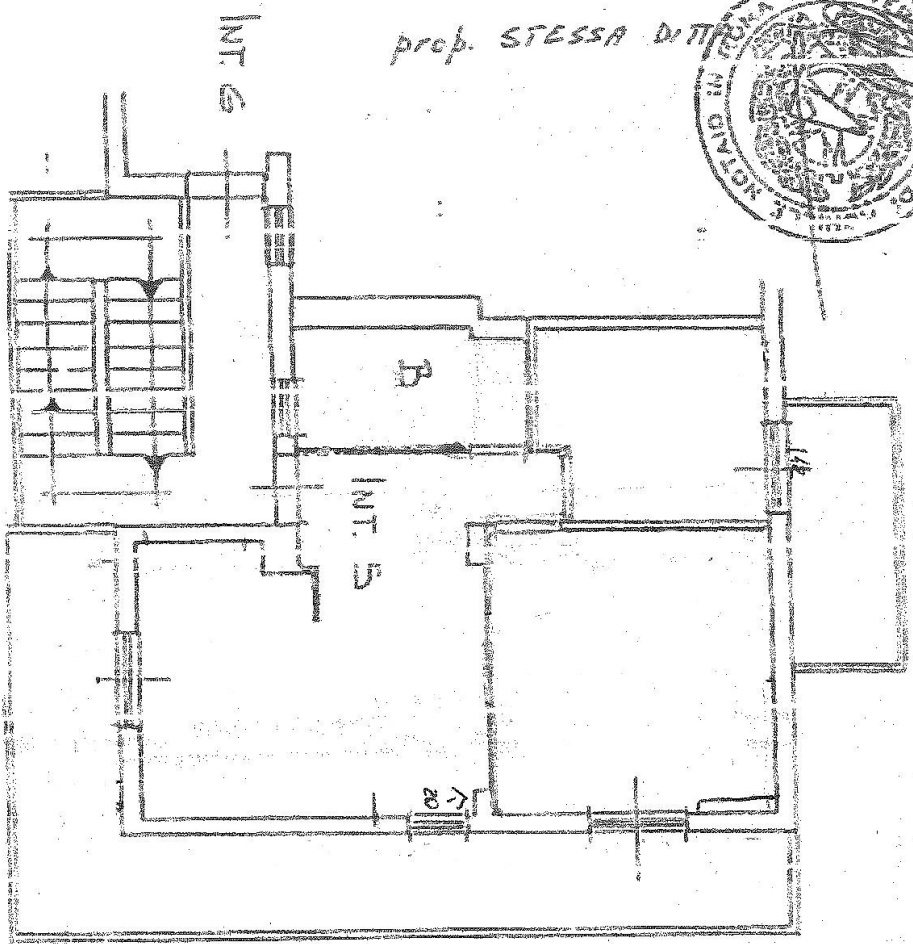
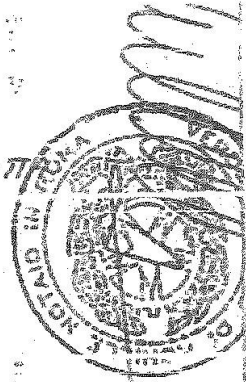
RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto Poligrafico - Roma - Ediz. 1993



CONFERMA 60.30.110  
PROFESSIONE 22/01  
2000 2000

prop. STESSA DITTA



DISTACCO prop. CADUTE

971  
110



## QUESITO - B

*Sommatoria descrizione del bene - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere 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;*

### DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Il fabbricato in cui sono presenti i beni pignorati, è una palazzina la cui costruzione risale agli anni novanta. Si tratta di un edificio in cortina, in cui sono presenti due appartamenti con giardino al piano terra, due appartamenti al piano primo e secondo, inoltre sono presenti dei locali nel sottotetto. A questi si aggiungono gli spazi esterni dove è presente il posto auto.



Analizzando le finiture dell'intero fabbricato si intuisce che la sua realizzazione è sicuramente frutto di una progettazione e realizzazione regolare e non spontanea. La scala condominiale che serve i differenti appartamenti è esterna, questa verte in uno stato di ammaloramento dovuto alla mancanza di gocciolatoi nei gradini e alla conseguente azione dell'acqua. L'accesso al bene staggito avviene al secondo piano, entrando sulla destra c'è il soggiorno con l'angolo cottura, da qui si accede ad un balcone, proseguendo sulla sinistra c'è il bagno e di fronte una cameretta dalla quale si accede ad un secondo balcone, in fondo sulla destra è presente la camera da letto principale. Completano la proprietà il posto auto, situato all'aperto ma all'interno dello spazio condominiale che conduce al locale seminterrato.

Di seguito si riportano le superfici lorde e nette del bene, suddivise per i differenti ambienti. Nella quarta colonna è riportato anche il coefficiente che è stato attribuito ad ogni superficie per determinare la superficie commerciale, tale superficie non corrisponde a quanto legittimato



urbanisticamente e pertanto la superficie commerciale presa in considerazione per la stima è differente. In merito si rimanda ai paragrafi Quesito H e Quesito M

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	53,50 mq	1,00	53,50 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	24,90 mq	24,90 mq	0,25	6,22 mq	0,00 m	2
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,12 mq</b>		

I due beni ovvero l'abitazione (sub 17) e il posto auto (sub 10) potrebbero anche essere venduti separatamente, ma ai fini del valore complessivo, l'abitazione con incluso il posto auto aumenta il suo valore ed è più appetibile sul mercato. Pertanto nella stima si è deciso di mantenerli uniti come lotto unico.

Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche tra lo spazio pubblico (la strada) e il lotto di proprietà sono presenti le scale condominiali, non è presente l'ascensore. Il superamento delle barriere architettoniche può essere superato con l'installazione di un monta scale.

## QUESITO - 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" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza 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
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

## STATO DI OCCUPAZIONE



## QUESITO - D

*Al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., indicando all'esito di apposite ricerche:*

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale;
- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/2001 al 28/02/2007		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CASERTANO RAFFAELE	13/09/2001	24215	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	15/09/2001	36742	25816
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/02/2007		<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
BOCCA LOREDANA	28/02/2007			16346	11064
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 2	09/03/2007			18986	9187
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/1993 al 04/02/1994		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1417, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 388,63 Piano 2 Graffato Si
Dal 04/11/1993 al 04/02/1994		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1417, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 5,33 Piano T Graffato si
Dal 04/02/1994 al 13/09/2001		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1417, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 5,33 Piano T Graffato Si
Dal 04/02/1994 al 13/09/2001		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1417, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 388,63 Piano 2 Graffato Si
Dal 13/09/2001 al 28/02/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1417, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 5,33 Piano T Graffato si
Dal 13/09/2001 al 28/02/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1417, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 388,63 Piano 2 Graffato Si
Dal 28/02/2007 al 23/09/2021		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1417, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 388,63 Piano 2 Graffato Si
Dal 28/02/2007 al 23/09/2021		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MEN, Fg. 35, Part. 1417, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 5,33 Piano T Graffato si



## QUESITO - E

---

*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);*

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto Roma il 15/09/2001

Reg. gen. 36743 - Reg. part. 7770

Quota: 1/1

Importo: £ 255.000.000



Capitale: £ 170.000.000

Percentuale interessi: 6,15%

Rogante: Casertano Raffaele

Data: 13/09/2001

N° repertorio: 24216

N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto Roma il 15/09/2001

Reg. gen. 18987 - Reg. part. 5234

Quota: 1/1

Importo: € 320.000



Capitale: € 160.000

Percentuale interessi: 5,45%

Rogante: Bocca Loredana

Data: 13/09/2001

N° repertorio: 16347

N° raccolta: 11065



## Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto presso il Tribunale di Tivoli il 23/02/2021

Reg. gen. 15785 - Reg. part. 11148

Quota: 1/1



Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto presso il Tribunale di Tivoli il 19/07/2022

Reg. gen. 51537 - Reg. part. 37101

Quota: 1/1



Formalità a carico dell'acquirente

## QUESITO - F

---

*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.*

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla visura ipotecaria (ALL. 12-13-14-15-16-17) effettuata sul bene non risultano altre formalità rispetto a quanto indicato nel paragrafo precedente.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali all'08/06/2023 risultava un residuo da pagare di € 507,33.

Tale cifra sarà decurtata dal valore finale dei beni pignorati.



## QUESITO - G

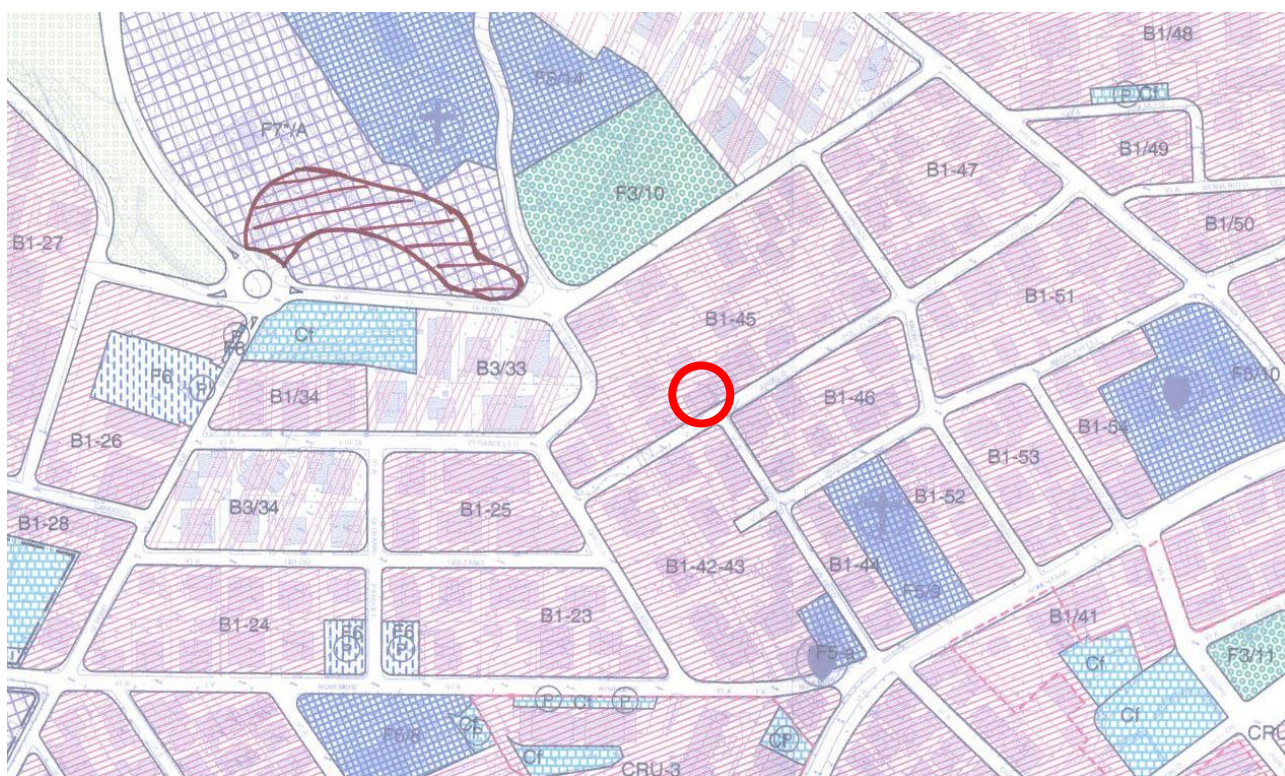
*Verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposito certificato di destinazione urbanistica e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;*

### NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (ALL. 02), i beni oggetto di pignoramento insistono sulla particella 1417 foglio 35 il PRG destina tale area a zona B di completamento, sottozona B1/45, per quanto riguarda la vincolistica il PTPR nell'elaborato A, destina l'area occupata dal fabbricato a "paesaggio degli insediamenti urbani". Nell'elaborato B l'area risulta libera da vincoli.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico e da come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, i beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico.**

Seguono gli stralci del PRG e del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) tavola A e B.



Variante all'hinterland delle zone B del PRG vigente







## QUESITO - H

---

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

- *indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno*
- *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)*

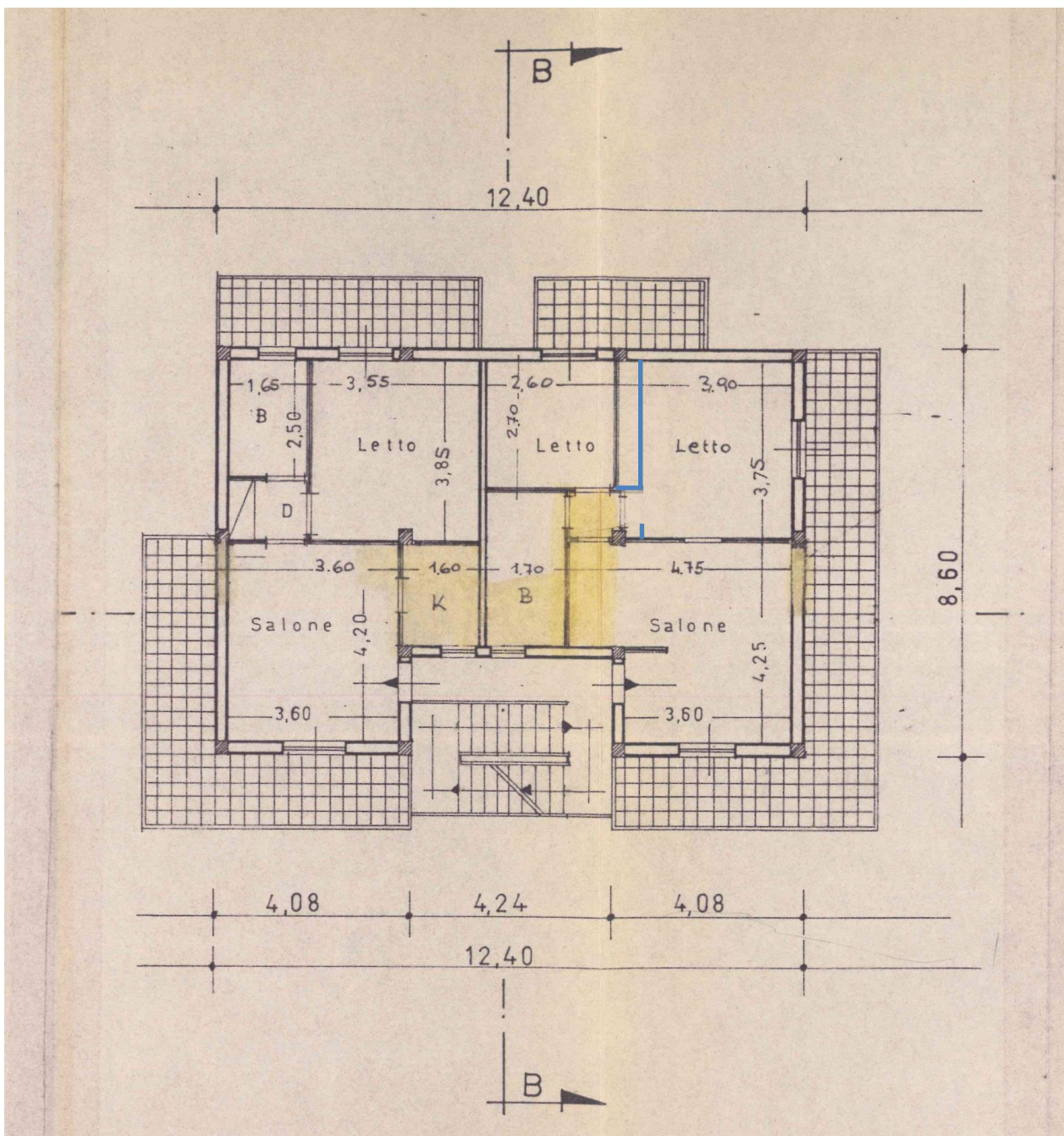
### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonte Nuova è emerso che il bene è stato autorizzato con Concessione edilizia n.2772 del 06/06/1990 (ALL. 03) rilasciata dall'allora comune di Mentana. Due anni dopo è stata rilasciata la variante n. 3535 del 30/03/1992 (ALL. 04).

Analizzando il progetto di quanto autorizzato, si può affermare che non sono presenti difformità ad eccezione di due tramezzi leggermente spostati, interventi del tutto regolarizzabili.

Nelle immagini che seguono si riportano le difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, in blu sono evidenziate le opere che sono state costruite in difformità.





La difformità evidenziata nell'immagine precedente, riguarda il diverso posizionamento di un tramezzo, traslato di poche decine di centimetri. Questa situazione può essere regolarizzata o ripristinando il tramezzo come da progetto concessionato, oppure tramite una CILA tardiva da presentare al Comune di Fonte Nuova ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001, con il relativo onere da pagare, pari a € 1.000.

Una volta presentata la CILA in sanatoria è necessario presentare al catasto la planimetria catastale.

Tra i documenti analizzati non è stato possibile reperire l'Agibilità



## QUESITO - I

---

*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 stimatore ne darà atto in perizia.*

### APE – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto prima della vendita del bene, sarà necessario redigere l'APE.

## QUESITO - L

---

*Accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art.1, commi 367 e ss. Della L.n. 178/2020;*

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e non ha ricevuto pubblici.

## QUESITO - M

---

*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 insolite, 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 10% 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 insolite nel biennio;*



- *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; in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;*
- *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;*

## INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE DEL BENE E DESCRIZIONE DEI FATTORI INCIDENTI SUL VALORE

Nel determinare la superficie commerciale si è fatto riferimento a quanto stabilito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborse.

Per il calcolo della superficie commerciale si devono considerare le seguenti percentuali:

**Superfici coperte calpestabili** – comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali

- 100% della superficie calpestabile
- 100% delle tramezzature interne
- 50% della superficie occupata dalle pareti portanti e perimetrali

**Superfici scoperte o accessori**

- 35% Soffitta
- 60% Box
- 20% Posto auto scoperto
- 40% Balcone coperto, Logge
- 25% Balcone scoperto
- 3% Giardini superiori a 25mq

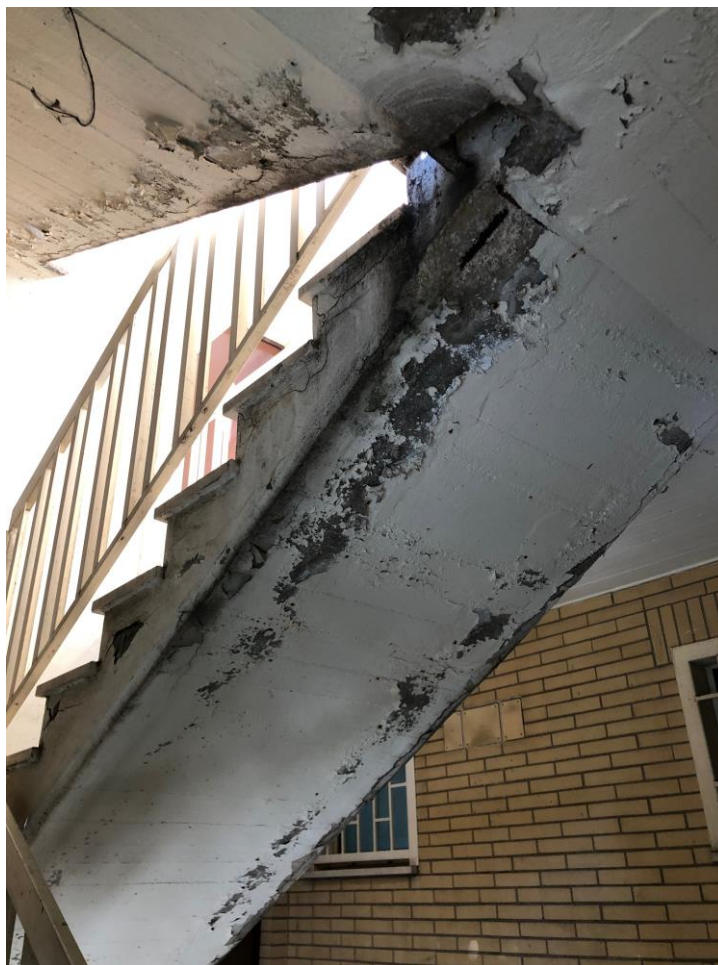
Nella tabella che segue sono riportate le superfici lorde per ciascun ambiente e la relativa **superficie commerciale legittimata urbanisticamente**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	53,50 mq	1	53,50 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	24,90 mq	24,90 mq	0,25	6,22 mq	0,00 m	2
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,12 mq</b>		



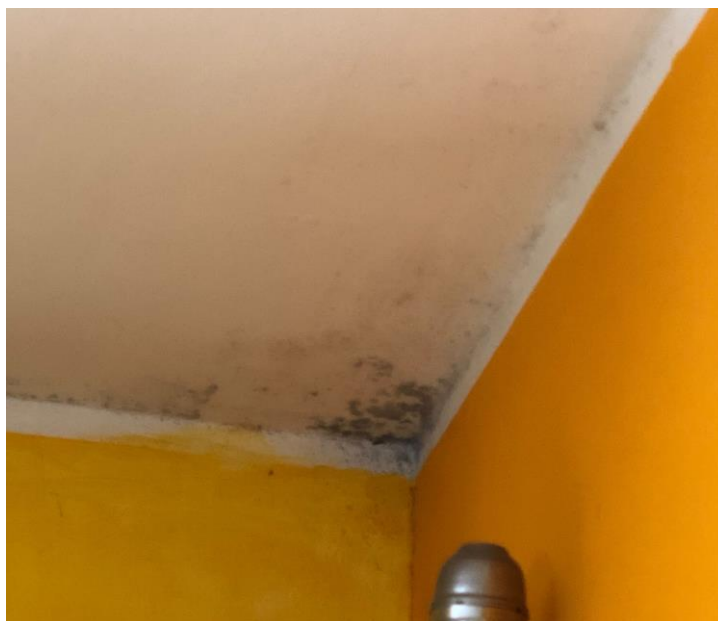
Da un'analisi puramente visiva sia all'interno che all'esterno il fabbricato non presenta fenomeni di instabilità legati alla struttura. All'esterno però l'edificio necessita di interventi manutentivi significativi. In particolare sui frontalini dei balconi, in prossimità delle linee di gronda e della scala condominiale.





Tutti questi interventi sono risolvibili con una manutenzione straordinaria, così come la scala, qui c'è da evidenziare la mancanza dei gocciolatoi sui gradini, tale mancanza è la causa dell'ammaloramento della scala.

Per quanto riguarda l'interno dell'abitazione, c'è da segnalare la presenza di condensa dovuta ai ponti termici, questa in diversi punti della casa ha provocato importanti screpolature sulle pareti.



Gli infissi sono in legno con doppio vetro, le serrande in plastica, le porte interne sono in legno di tipo economico, il portoncino d'ingresso è blindato, da segnalare la presenza di grate in ferro a protezione dell'abitazione.

## VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti, l'impianto elettrico risale al 2006, anno in cui è stata fatta la ristrutturazione. La casa è dotata di aria condizionata. Il riscaldamento sia per l'acqua sanitaria che per i termosifoni avviene grazie ad una caldaia a gas da 24kW posta sul balcone dell'appartamento.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

**Per determinare il valore di mercato del bene si procederà con la media tra il valore derivante, dalla stima per valutazione OMI, dalla stima per confronto diretto, e dalla stima per capitalizzazione del reddito.**

Trattandosi di Lotto unico il valore di mercato sarà calcolato complessivamente in quanto il sub 7 (la cantina) è una stretta pertinenza del sub 502 (l'appartamento).

### A - STIMA VALUTAZIONE OMI:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: FONTE NUOVA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	4	6	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	5	7,5	L

Come si evince dalla tabella, considerando uno stato conservativo normale, per la tipologia abitazioni di tipo civile, il valore di mercato minimo è di €950 al mq e massimo è di €1.400 al mq.





Considerato la posizione, i servizi, le attività dell'intorno e lo stato di conservazione del bene, il valore scelto è pari a € 1.200

**OMI: Valore medio di €1.200 al mq**

STIMA VALUTAZIONE OMI				
mq		€/mq		
62,12	x	1.200,00 €	=	74.544,00 €

**A - STIMA CONFRONTO DIRETTO:**

La stima per confronto diretto consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, mediante confronto con valori unitari di beni immobiliari analoghi. Questa seconda operazione del procedimento di stima è quindi l'individuazione di altri immobili offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e tipologiche simili all'immobile in esame, dei quali sia noto il prezzo unitario di compravendita.

STIMA CONFRONTO DIRETTO				
Inserzioni on-line				
Tipologia e luogo	Classe catastale	mq	Costo	€/mq
Via due Giugno - bilocale	A/3 - Appartamento	60	75.000 €	1.250,00 €
Via Niccolò Macchiavelli - quadrilocale	A/2 - Abitazione terratetto	130	189.000 €	1.453,85 €
Via Angelo Poliziano - trilocale	A/2 - Abitazione terratetto	130	159.000 €	1.223,08 €
Via Nomentana- trilocale	A/3 - Appartamento	80	114.000 €	1.425,00 €
Via fratelli Rosselli - trilocale	A/3 - Appartamento	80	129.000 €	1.612,50 €
Via Niccolò Macchiavelli - bilocale	A/3 - Appartamento	40	70.000 €	1.750,00 €
Via Ada Negri - trilocale	A/3 - Appartamento	65	120.000 €	1.846,15 €
Via primo maggio - trilocale	A/3 - Appartamento	95	169.000 €	1.778,95 €
<b>Media del Costo €/mq</b>				<b>1.542,44 €</b>

STIMA CONFRONTO DIRETTO				
mq		€/mq		
62,12	x	1.542,44 €	=	95.816,41 €



## C – STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Per determinare il valore di mercato con l'applicazione del metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, si è proceduto analizzando le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI) relative alle locazioni.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: FONTE NUOVA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	4,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	4	6	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	5	7,5	L

Come si evince dalla tabella, considerando uno stato conservativo normale, per la tipologia abitazioni di tipo civile, il valore di locazione minimo è di €4,8 al mq e massimo è di €6,8 al mq.

Considerato la posizione, i servizi, le attività dell'intorno e lo stato di conservazione del bene, il valore scelto è pari a € 5,5

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI					
€/mq/mese	5,5	x	62,12	€ 341,66	Reddito mese
Il valore si ottiene con la formula : $V = (R-S)/r$					
V= (Valore)					
R=	€ 341,66	x	12	€ 4.099,92	reddito medio annuo
S=	€ 4.099,92	x	25%	€ 1.024,98	spese manutenzione e tasse
r= (tasso di capitalizzazione – scelto in base alla tabella che segue)					

Due dei maggiori esperti in campo di estimo immobiliare, Carlo Forte e Marcello Orefice, suggeriscono di impostare il saggio di capitalizzazione mediante tutti i contributi ascendenti e discendenti che influenzano il valore del saggio di capitalizzazione come interventi presumibili di manutenzione straordinaria, ubicazioni periferiche, o, al contrario particolari pregi architettonici, previsione di



miglioramenti urbanistici. Orefice ha proposto di classificare gli incrementi e i decrementi al reddito in caratteristiche posizionali, estrinseche, posizionali intrinseche e produttive.

Le caratteristiche positive diminuiscono r, quelle negative lo aumentano.

Si calcolano così, rispetto al saggio di capitalizzazione medio, gli incrementi e i decrementi:

<b>Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio</b>	<b>Incrementi /decrementi</b>
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	0,22
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,28
Qualificazione dell'ambiente esterno	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	-0,8
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,6
Caratteristiche di panoramicità	0,36
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	0,2
Quota rispetto al piano stradale	0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna	-0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	-0,12
Età dell'edificio	0,1
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	0,06
Suscettibilità di trasformazione e modifiche di destinazione	0,04
<b>TOT</b>	<b>-0,22</b>
$\underline{5\% - 0,22\% = 5,22\%}$	
Partendo dal saggio medio di 5% e applicando gli incrementi/decrementi si ha un valore di r pari a <b>5,22</b>	

<b>STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI</b>			
<b>V=</b>	<b>€ 4.099,92</b>	<b>-</b>	<b>€ 1.024,98</b>
	<b>5,22%</b>		<b>= € 58.906,90</b>

**TERMINATE LE TRE STIME SI PROCEDE CON LA MEDIA ARITMETICA FRA LORO**

<b>MEDIA DELLE TRE STIME</b>			
$\frac{\underline{€ 74.544,00 + € 95.816,41 + € 58.906,90}}{3} = € 76.422,43$			



## ABBATTIMENTO FORFETTARIO E DECURTAZIONI

### DECURTAZIONI DEL BENE

Gli interventi descritti di seguito risultano necessari per considerare il bene in una condizione normale

<b>Abbattimento forfettario</b> abbattimento forfettario del 10% sul valore venale, in base a quanto stabilito dal G.E.	<b>-10,0%</b>	<b>-€ 7.642,24</b>
<b>Oneri Condominiali</b> al 08/06/2023	<b>-0,7%</b>	<b>-€ 507,33</b>
<b>Pratiche edilizie oneri e spese tecniche</b> CILA Tardiva; Planimetria catastale;	<b>-3,9%</b>	<b>-€ 3.000,00</b>
	<b>Totale</b>	<b>-€ 11.149,57</b>

## VALORE FINALE DEL BENE

VALORE FINALE DEL BENE			
€ 76.422,43	-	€ 11.149,57	= € 65.272,86

**Lotto unico** costituito da due beni:

ABITAZIONE (bene 1) è censito al catasto alla Sez. **MEN** al **foglio 35, particella 1417 sub. 17**. La categoria catastale è A/2, classe 3, ha una consistenza pari a 3,5 vani, la rendita è pari a € 388,63.

POSTO AUTO (bene 2) è censito al catasto alla Sez. **MEN** al **foglio 35, particella 1417 sub. 10**. La categoria catastale è C/6, classe 2, ha una consistenza pari a 12 mq, la rendita è pari a € 5,33.

La destinazione urbanistica di PRG: zona B di completamento, sottozona B1/45

Vincoli: Non presenti

Usi civici: Non presenti

**LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA**  
(prezzo arrotondato per eccesso)

**€65.273**



## DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di perizia, formano un **unico lotto**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 21/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pianificatore Matteo Cuneo



## ALLEGATI

---

- ALL. 01 – Atto di provenienza
- ALL. 02 – Certificato destinazione urbanistica - (Aggiornamento al 28/07/2023)
- ALL. 03 – Concessione edilizia n.2772 del 1990
- ALL. 04 – Variante n.3535 del 1992
- ALL. 05 – F 35 P 1417\_\_estratto di mappa (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ALL. 06 – Planimetria catastale posto auto - Foglio 35, particella 1417 - Sub 10 (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ALL. 07 – Planimetria fornita dall'esecutato durante il sopralluogo
- ALL. 08 – Visure storiche (Aggiornamento al 23/06/2023)– F35 P1417 sub 10
- ALL. 09 – Visure storiche (Aggiornamento al 23/06/2023) – F35 P1417 sub 17
- ALL. 10 – Visure storiche (Aggiornamento al 23/06/2023) – F35 P1417 – terreno
- ALL. 11 – Riepilogo rate condominiali (Aggiornamento al 08/06/2023)
- ALL. 12 – Visura ipotecaria (Aggiornamento al 09/07/2023) – Compravendita del 2001
- ALL. 13 – Visura ipotecaria (Aggiornamento al 09/07/2023) – Mutuo del 2001
- ALL. 14 – Visura ipotecaria (Aggiornamento al 09/07/2023) – Compravendita del 2007
- ALL. 15 – Visura ipotecaria (Aggiornamento al 09/07/2023) – Mutuo del 2007
- ALL. 16 – Visura ipotecaria (Aggiornamento al 09/07/2023) – Pignoramento 2021
- ALL. 17 – Visura ipotecaria (Aggiornamento al 09/07/2023) – Pignoramento 2022
- ALL. 18 – Elaborato Fotografico
- ALL. 19 – Stato di Famiglia
- ALL. 20 – Certificato Notarile
- ALL. 21 – Atto di pignoramento



