

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 193/2023**

PROMOSSA DA: **PRISMA SPV s.r.l.** con sede legale in Roma,  
Lungotevere Flaminio n. 18, Codice Fiscale 05028250263

CONTRO: [REDACTED],  
via Madrid n°66/l, Ladispoli (Roma)

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: **ARCH. NUNZIATA FRANCESCA MUSOLINO**

CUSTODE: **Avv. MAURA CORRADINI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E. ....	2
CAPITOLO 2 - PREMESSA .....	5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	5
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E. ....	6
1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.).....	6
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	7
3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	9
4. SITUAZIONE URBANISTICA .....	9
5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI .....	11
6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	12
7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI .....	12
8. STIMA .....	12
CAPITOLO 5 – ALLEGATI.....	15

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

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

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

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

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

**C)** In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

**D)** In secondo luogo,

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

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

**E)** In terzo luogo,

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

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

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

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

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se

possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

### 4. Situazione urbanistica

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

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

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

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

**E)** In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

## 7. Identificazione dei lotti

**A)** appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

**B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

## 8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **treinta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
  - a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenega all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

La sottoscritta **Arch. Nunziata Francesca Musolino**, nata a Civitavecchia il 31.03.1968 e ivi residente, con studio in Civitavecchia, via Principe Umberto n.13, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n°13781, nominata Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare in intestazione, ha prestato giuramento con modalità telematica in data 1 dicembre 2023, con inizio operazioni peritali il 14 dicembre 2023 presso gli immobili di causa.

Esaminati gli atti e documenti di cui al fascicolo dell'Ufficio, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, ha redatto la presente relazione.

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01.12.2023	(giuramento telematico – esito positivo)	<i>fascicolo</i>
	Fascicolo telematico	varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	11.12.2023 e varie	Mappa censuaria	<i>fascicolo</i>
			Visura storica per immobile Visura attuale per immobile Planimetria catastale	<i>ALL. 1 ALL. 1.a ALL. 1.b</i>
	Conservatoria-sede Civitavecchia	02.01.2024	Ispezioni ordinaria per soggetto e per immobile	<i>ALL. 2.a ALL. 2.b</i>
GOOGLE	Immagine aerea dell'area – Inquadramento Territoriale	05.12.2023	Immagini selezionate e allegate nel presente elaborato peritale	<i>relazione</i>
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	<i>ALL. 8; 8a</i>
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica Istanza Prot. 559 04.01.2024 (all.3) Accesso agli atti in presenza il 18.01.2024	Concessione Edilizia n° 12/1998 intestata a ██████████ ██████████		<i>ALL. 3.a</i>
		Concessione Edilizia – variante - n° 14/1999 intestata a ██████████ <b>stralcio;</b>		<i>ALL. 3.b</i>
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica Istanza Prot. 559 04.01.2024 (all.3) Accesso agli atti (in presenza) il 18.01.2024	Attestazione inesistenza Usi civici del 18.01.2023		<i>ALL. 4</i>
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Planimetrie catastali immobili		<i>ALL. 1, 1.a, 1.b,</i>
	Conservatoria	Visure ipotecarie per soggetto e per immobile		<i>ALL. 2.a, 2.b</i>
	Locazioni	L'abitazione è luogo di residenza del nucleo familiare		<i>--</i>
ANAGRAFE	Istanza 07.12.2023 prot. 0069856/2023	Certificato stato civile, residenza e famiglia del 14.12.2023		<i>ALL. 5</i>

ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita Visionato atto Conservatoria in data 02.01.2024; Istanza via Forms 29.01.2023	<i>Atto compravendita</i> Atto di compravendita, rep.n38763 n° racc. 9004, Notaio Dott. Armati Paolo - Registrato Uff. Terr. Civitavecchia il 03/01/2003 n°76 RG n°49RP	ALL. 6 (istanza)	
	Atto Ultraventennale	Certificato notarile 24.12.2023	fascicolo	
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo di accesso e rilievi	14.12.2023	NEGATIVO	ALL. 7
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo di accesso e rilievi	29.12.2023	POSITIVO	ALL. 7a
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	19.03.2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		no	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione della casa coniugale		Non sussiste	

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

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

###### Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario – vedi quesito 1.C)-c1	-----		X	
Certificato notarile – vedi quesito 1.C)-c2	Notaio Niccolò Tiecco, del 24.10.2023		---	La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame

**Segnalazioni al Giudice:** Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'acquisizione di certificati ipotecari con ispezioni al 02.01.2024 (ALL. 2)

###### Quesito 1.B) 1.G)

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

- Ristretta **fg. 60, p.lla 1287 sub 9 e sub 3 graffate** – Tipo ville/ villino - **vedi quesito 2.A)**

<b>TRASCRIZIONE a favore</b> del 03.01.2003 – Reg Part. 49 Reg. Gen. 76 Pubblico Ufficiale Armati Paolo Rep. 38763 del 19.12.2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Ladispoli (Rm) SOGGETTO ACQUIRENTE
<b>ISCRIZIONE contro</b> del 03.01.2003 – Reg Part. 7 Reg. Gen. 77 Pubblico Ufficiale Armati Paolo Rep. 38764 del 19.12.2002 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b> Immobili siti in Ladispoli (Rm) SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 2081 del 04.11.2022
<b>ISCRIZIONE contro</b> del 04.11.2022 – Reg Part. 2081 Reg. Gen. 12212 Pubblico Ufficiale Armati Paolo Rep. 38764 del 19.12.2002 <b>IPOTECA IN RINNOVAZIONE</b> derivante da <b>IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</b> Immobili siti in Ladispoli (Rm) SOGGETTO DEBITORE.
<b>TRASCRIZIONE contro</b> del 19.10.2023 – Reg Part. 8132 Reg. Gen. 10679 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep. 2778 del 28.09.2023 immobili siti in Ladispoli (Rm) SOGGETTO ACQUIRENTE

**Altre 2 trascrizioni inerenti immobili siti in Cerveteri (non oggetto presente procedura)**

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**  
**Immobile FG. 60, p.la 1287 sub 9 e sub 3 graffate – Tipo ville/villino - A/7**

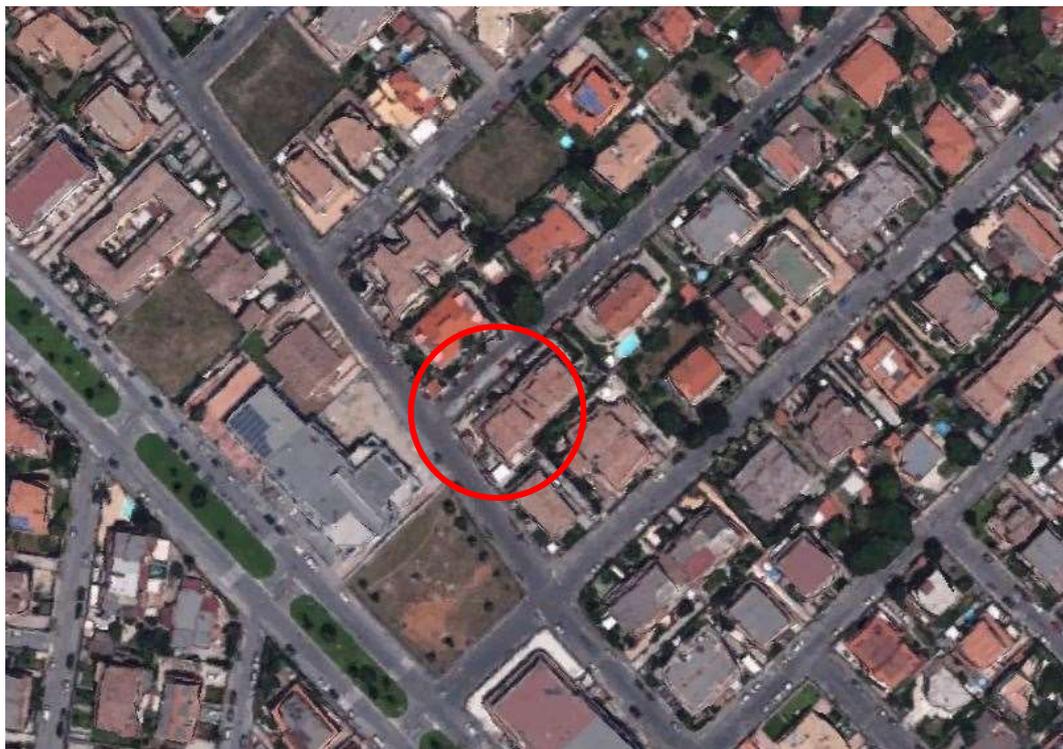
PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
██████████ (istanza per atto ALL. 6)	SI
<b>PROVENIENZA (dati recuperati da visione atto compravendita c/o Conservatoria di Civitavecchia):</b>	
Atto di Compravendita– trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 03.01.2003 Reg Part. 49 Reg. Gen.76, Notaio Dott. Armati Paolo Rep. 38763 del 19.12.2002 con il quale la sig. ██████████ acquista l'intera proprietà ██████████, nata a ██████████, CF ██████████ e ██████████, nato ██████████, CF ██████████.	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDESITI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( visura storica) :</b>	
Atto di Compravendita – trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 30.07.1999 nn. 4355/7317, Notaio Dott. Armati Paolo Rep. 28884 del 27.07.1999 con il quale i sigg. ██████████, nata a ██████████ e ██████████, nato a ██████████, acquistano l'intera proprietà dal ██████████ e ██████████.	

**Quesito 1.E)****-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Il precedente NON ha depositato il certificato di Stato Civile e Residenza, pertanto il CTU ha provveduto ad acquisirne copia (vedi All. 5)

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

L'esecutata è coniugata con ██████████, da certificato contestuale (vedi ALL. 5)

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Individuazione aerea dell'immobile – Google maps

## Quesito 2.A)

## Descrizione immobile

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : ville/villino							
COMUNE	LADISPOLI							
VIA / CIVICO	MADRID n°29- AMSTERDAM N°4							
PIANO/INTERNO	S1- PT- 1							
							UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE mq
							SOGGIORNO	27,91
							BAGNO 1	3,29
							SCALA interna	4,53
							DISIMPEGNO	2,74
							LETTO 1	14,97
							RIPOSTIGLIO	1,30
							LETTO 2	9,57
							BAGNO 2	3,00+0,50
							TAVERNA	41,68
							AC	3,98
							RIPOSTIGLIO	2,59
							CAMERA	17,74
							BAGNO	6,91
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							mq	<b>140,71</b>
<b>Accessori dell'immobile</b>								SUPERF. CALPESTABILE
							PORTICO P. T.	27,10
							GIARDINO	115,32
							BALCONE P. 1°	9,40 (-0,60)
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					TAV. 1/ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			
<b>CONFINI</b>								
Via AMSTERDAM, altra proprietà, VIA MADRID								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
60	1287	9 3	-	A/7	3	5,0 vani	Totale: mq 30 Totale escluse aree scoperte: mq 30	€ 800,51

Indirizzo: VIA MADRID snc, int. 2, Piano S1- PT- 1, Comune di LADISPOLI

**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'immobile oggetto della presente relazione è situato in Ladispoli, loc. Cerreto, e fa parte di un edificio esafamiliare, realizzato su tre livelli, piano terra, piano primo e piano seminterrato.

La porzione di villino si pone all'incrocio tra due strade, via Madrid e via Amsterdam, nelle quali si trovano rispettivamente un accesso carrabile ed uno pedonale. Entrando dal cancello più piccolo, si accede al giardino e tramite una piccola rampa di scale si raggiunge il portico e quindi l'ingresso all'appartamento.

Questo si sviluppa su tre livelli, collegati a mezzo di una scala in muratura. Dall'ingresso si accede al piano terra, costituito da un soggiorno, un bagno ed il portico esterno; dalla scala si raggiunge il piano primo costituito da due stanze da letto, un bagno, un ripostiglio, un balcone. Le altezze interne del secondo livello sono variabili poiché accompagnano il tetto a falda, ma si attestano ad un media di circa 2,20mt.

Dal piano terra, tramite una scala interna si accede al piano seminterrato ove è presente un soggiorno con angolo cottura un bagno ed una camera da letto. Le finestre sono poste in alto- circa a quota 2,10mt dal pavimento; i locali hanno altezze differenti.

Gli ambienti confinano con entrambi i fronti stradali, dai quali prendono aria e luce.

Le pavimentazioni sono in gres, le finiture murarie del bagno e dell'angolo cottura sono in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti e controsoffitti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari.

Gli infissi e gli scuri sono in pvc, le finestre e porte finestre con serramento a doppio vetro.

Il riscaldamento è autonomo ma attualmente non funzionante. Sono presenti condizionatori in alcuni locali, ed al piano seminterrato è presente una stufa. Nell'area esterna sono presenti manufatti amovibili in legno ed una tettoia aperta.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in mediocre stato di manutenzione. Al piano primo, sono in corso lavori di manutenzione ordinaria e di revisione dell'impianto elettrico.

Nella zona l'approvvigionamento per il riscaldamento e gas per la cucina avviene tramite GPL (esiste un consorzio), ma la persona delegata presente al sopralluogo ha dichiarato che l'immobile non è allacciato alla rete del consorzio. Esiste un serbatoio di GPL non più utilizzato.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile fa parte di un edificio di maggiori dimensioni, situato tra via Madrid, via Amsterdam, ed è costituito da tre livelli; la copertura è a falde e le pareti ad intonaco. Ogni proprietario manutiene la propria parte. La copertura dell'immobile oggetto di procedura presenta alcuni segni dovuti a fenomeni di infiltrazione ma nel complesso si trova in uno stato di conservazione buono/mediocre.

È ubicato nel perimetro edificato di Ladispoli, loc. Cerreto, è facilmente raggiungibile dalla strada Aurelia. La stazione ferroviaria si trova nelle vicinanze (3 minuti in automobile- 12 a piedi). Sono presenti i servizi principali (scuole, negozi di prima necessità, bus locali)

#### Quesito 2.B)

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

Compravendita avvenuta fra privati al 2002. Sono trascorsi 25 anni dalla costituzione dell'immobile in catasto e dall'atto tra impresa e primo acquirente. Esente dall'imposta IVA.

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

Nell'atto di pignoramento il bene è descritto come da visura catastale allegata

##### Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1: non sussiste

Si rileva che l'attuale ingresso pedonale all'immobile (dove si trova il citofono e la cassetta della posta) è al civico n° 4 di via Amsterdam (corrispondenza con certificato contestuale in allegato). Esiste anche un accesso su via Madrid.

Sono state rilevate difficoltà edilizie, vedi 4.E)

#### Quesito 3.B)

##### Aggiornamento del catasto

L'aggiornamento catastale è subordinato alla regolarità urbanistica del bene – VEDI quesito 4.E)- pertanto al momento non è possibile procedere in tal senso. In tale sede sarebbe opportuno integrare con la variazione toponomastica ed allineare anche l'accesso su via Amsterdam.

#### Quesito 3.C)

##### Acquisizione delle mappe censuarie \_SI

L'estratto mappale è presente nel fascicolo

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

##### Strumento urbanistico comunale:

Si riportano gli stralci del Piano Regolatore del Comune di Ladispoli, PRG VIGENTE adottato il 30.04.1976 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 2453 del 06.06., ove l'immobile è localizzato in zona C sottozona C4- Ristrutturazione Area Ferrovia, e della variante al PRG comunale adottata con Del. C.C. n. 15 del 04.03.2010 e n. 16 del 05.03.2010, ove l'immobile è localizzato in zona B- aree di completamento- (ALL. 8)

**Quesito 4.B) - CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):** non ci sono terreni

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:** L'immobile fa parte di un edificio di maggiori dimensioni, realizzato a partire dal 1998, con Concessione edilizia n°12 del 18.02.1998 intestata al sig. ██████████, per la realizzazione di due villini tri-familiari. Il progetto è relativo ad un edificio realizzato su tre livelli, con n° 6 unità immobiliari con accesso indipendente, all'interno di una lottizzazione convenzionata. (ALL. 3a)

Segue la variante alla concessione edilizia 12/98, la n°4 del 15.01.1999 (ALL. 3b): si tratta di un aumento della superficie non residenziale al piano seminterrato (inferiore ad ½ della superficie del piano terra), l'eliminazione dei volumi tecnici al piano terra e diversa distribuzione interna. La porzione oggetto di procedura è posta all'angolo tra le due strade e si presenta su tre livelli: il piano seminterrato ad uso cantina (sono 2 locali e w.c.), al piano terra con un salone-letto/angolo cottura, un letto un bagno e disimpegno, portico e giardino, al primo livello con soffitta e lavatoio (ALL. 3c).

La planimetria catastale, data presentazione 25.01.1999, presenta lievi difformità rispetto l'elaborato grafico allegato alla variante alla C.E., quali la realizzazione di divisori al piano soffitta. (ALL. 1b)

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:** Non risulta alcuna certificato di abitabilità (non presente alcuna certificazione nel faldone degli archivi del Comune - accesso agli atti del 18.01.2024)

**Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia****Difformità edilizie, sanabilità e costi**

**Immobile oggetto di EI \_ fg 60, p.lla 1287 sub 9-3**

**DIFFORMITÀ EDILIZIE in riferimento alla C.E. in variante n°4/1999:**

**A-** Al piano terra sono stati eliminati alcuni tramezzi interni.

Esternamente non è presente una delle due rampe di scale, riportata nel titolo edilizio, che dal giardino si collega al portico. Il balcone del piano di sopra è leggermente più grande.

**B-** Al piano seminterrato ed al piano sottotetto è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso rispettivamente da cantina in residenziale e da mansarda e lavatoio in residenziale. Inoltre si rileva un aumento di superficie utile al piano interrato (l'angolo cottura probabilmente in corrispondenza dell'intercapedine) ed al piano sottotetto (aumento, seppur minimo, di superficie nel bagno, in corrispondenza della falda più bassa della copertura).

**C –** Esternamente è presente una tettoia aperta ed alcuni manufatti in legno amovibile.

**SANABILITÀ:**

Per la difformità di cui al **punto A** è possibile procedere con la sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 (tardiva CILA).

Per le difformità di cui al **punto B** non è possibile procedere con la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso e per l'ampliamento poiché trattasi di aumento di superficie residenziale e volume, pertanto deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Per l'**abuso C** in merito alla tettoia (i manufatti in legno si intendono irrilevanti, e comunque sono amovibili e smontabili) benché sia aperta sui quattro lati, non è conforme alla normativa vigente; si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

**D.** Sarà da predisporre, successivamente l'ottenimento dei titoli autorizzativi postumi, ai fini della compravendita, il certificato di agibilità.

Costi:

**A\_** Redazione e presentazione della CILA in sanatoria e aggiornamento catastale con redazione e deposito DOCFA

- 2.200,00 per il tecnico incaricato
- 1.400,00 per sanzioni e diritti (1000 s +200 d+ 150 d+ 50 dc)

**B-C\_** Ripristino stato dei luoghi e ripristino della situazione originaria- demolizione della tettoia, a corpo 2.600,00 euro

**D\_ Redazione di Segnalazione certificata di agibilità**

- a\_ dichiarazione tecnica di conformità urbanistica
- b\_ dichiarazione di conformità degli impianti
- c\_ certificato del collaudo statico dell'immobile
- d\_ APE
- e\_ dichiarazione di conformità alla barriera architettonica
- f\_ diritti (circa € 450,00+200,00)

per una spesa stimata di circa € 7.500,00

In conclusione si prevedono i seguenti costi:

TOTALE COSTI PREVENTIVATI: € 13.700,00

\*Importi per pratiche edilizie: <https://www.comunediladispoli.it/upload/allegati/1650963580.pdf>

Si rileva che a parere della scrivente è possibile effettuare l'istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 6, legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 che testualmente si riporta: *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*.

Si considera quanto sopra poiché:

1. l'abuso potrebbe essere databile in data antecedente il 31 marzo del 2003 (data di ultimazione delle opere per il decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326) – si ricorda che l'atto di compravendita è del 19.12.2002, registrato 03.01.2003;

2. le ragioni creditorie sono anteriori al 2.10.2003 – Ipoteca volontaria stipulata il 19.12.2002 ed iscritta il 03.01.2003, a cui segue un'ipoteca in rinnovazione del 2022 (che non incide sulla nascita dell'obbligazione originaria).

L'abuso per il cambio di destinazione d'uso può essere riconducibile alla tipologia 3 del condono L. 326/03 ovvero *"Tipologia 3 - Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio"*, mentre per il piccolo aumento di superficie ricadrebbe in *"Tipologia 1 - Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*.

La valutazione dei costi è alquanto complessa poiché prevede la redazione di un elaborato grafico con uno studio puntuale, supportato da una relazione dettagliata da condividere e confrontare con l'ufficio Tecnico del comune di Ladispoli.

Si valuta che i costi di cui sopra possano essere equivalenti al maggior valore che conseguirebbe l'immobile se si considerasse nella sua totalità ad uso residenziale e quindi senza l'applicazione dei correttivi in riduzione che, nella presente relazione, sono stati applicati per la determinazione del valore commerciale.

Planimetrie dell'immobile con indicate le difformità edilizie **Tav. 2**

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo artistico:</b>		X
<b>Vincolo storico:</b>		X
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>		X
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>		X

Si allega stralcio PTPR (ALL. 8a)

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b>
<i>Non esiste alcun condominio</i>
<b>Spese straordinarie già deliberate: come sopra</b>
<b>Spese condominiali: come sopra</b>
<b>Altro:-</b>

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

L'immobile non è gravato da usi civici. Si rimette certificazione del Dirigente Area III, Comune di Ladispoli (ALL. 4)

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

	Libero	Occupato
Fg 60 p.lla 1287 sub 9-3	x	Dall'esecutata e dalla sua famiglia, tra cui due minori

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 60 p.lla 1287 sub 9-3		Atto di Compravendita– trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 03.01.2003 Reg Part. 49 Reg. Gen.76, Notaio Dott. Armati Paolo Rep. 38763 del 19.12.2002	Trascrizione del 19.10.2023 – Reg Part. 8132 Reg. Gen. 10679 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep. 2778 del 28.09.2023

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

*Descrizione:* si rimanda al certificato di residenza in merito l'inesistenza di atti di privati o contratti di locazione

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

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

*Descrizione:* l'immobile è occupato dal proprietario\_ non sussiste

*Opponibilità – non risultano atti o contratti opponibili*

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

--

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO unico		Fg 60 p.la 1287 sub 18	1/1	trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 03.01.2003 Reg. Part. 49 Reg. Gen.76.

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: l'immobile non è suscettibile a separazione

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Non è possibile dividere l'immobile in due distinti appartamenti poiché da titolo edilizio la superficie residenziale è posta solo al piano terra.

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

Unico lotto: Villino sito in Ladispoli, loc. Cerreto, via Madrid n°29a-via Amsterdam n°4, int. 2, piano S1- PT- P1, Fg 60 p.la 1287 sub 9-3

## 8. STIMA

## Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale e valutazione sulle difformità edilizie riscontrate**

Il criterio utilizzato per la determinazione delle superficie, preso atto delle difformità verificate, è stato:

- il piano terra, attualmente ad uso residenziale, è stato calcolato come da DPR 138/1998;
- piano primo, attualmente uso residenziale, ma con destinazione d'uso da titolo edilizio "mansarda/soffitta" è stato calcolato come pertinenza dell'abitazione, eliminando le superfici in ampliamento non autorizzate;
- piano seminterrato, attualmente uso residenziale, ma con destinazione d'uso da titolo edilizio "cantina" è stato calcolato come pertinenza dell'abitazione, eliminando le superfici in ampliamento non autorizzate;

I criteri del calcolo dei mq di vendita si trovano facilmente nei portali dedicati e sulla base di quanto indicato da D.P.R. n°138/1998 (come indicato nel manuale della Banca Dati dell'OMI - Agenzia del Territorio).

Sono indicate a seguire le indicazioni riportanti, ai fini dei calcoli per l'ottenimento delle superfici commerciali dei vani utili abitabili e delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, cortili, patii, portici, giardini) e di tutte le superficie accessorie ad un immobile residenziale che saranno omogeneizzate con opportuni parametri:

- le superfici residenziali sono misurate al lordo delle murature interne, conteggiando le perimetrali esterne e, fino alla mezzera, le pareti divisorie;
- i balconi, patii e terrazzi, qualora comunicanti con i vani principali, sono calcolati al 30%;
- i giardini esterni sono calcolati al 10%

LOTTO UNICO		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n°138/1998)	Sup. ragguagliata
VILLINO Fg 60 p.Ila 1287 sub 9-3		PT	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 40,35
Accessori	Mansarda P1°	mq 30,28 + 66,33 =	50%	mq 48,31
	Cantina S1	tot 96,61 mq		
	Portico PT, Balcone P1	mq 27,10 + 9,40-0,60 = tot 35,90 mq	30%	mq 10,77
	Giardino	mq 115,32	10%	mq 11,53
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 110,96</b>

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

*Descrizione metodo*

Il criterio di stima di norma adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni con destinazione analoga a quello in esame - metodo sintetico comparativo. Il procedimento quindi consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq), e nell'inserire in seguito il bene da stimare utilizzando come misura di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile, con le valutazioni immobiliari di vendita (da Borsino Immobiliare ed agenzie immobiliari) e quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio).

Si riportano a seguire le quotazioni immobiliari per l'abitazione:

- da rilevazioni del Borsino Immobiliare relative al 2024 per la località nella quale si trova il manufatto: la destinazione analoga prevalente da considerare è quella relativa agli immobili uso residenziale, tipologia abitazioni civili- ville villini;
- dai dati dall'Agenzia del Territorio al primo semestre 2023: l'area di riferimento per il reperimento dei valori è "zona Cerreto/Ladispoli" – codice di zona D1, tipologia prevalente – Ville/villini - destinazione d'uso residenziale.
- per le stime limitrofe del valore d'immobili con le stesse caratteristiche (4 immobili).

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.135 ÷ Max. 1.700	€/mq 1.397,44	<b>€/mq 1.966,31</b>
	OMI	Min. 2.200 ÷ Max. 3.200	€/mq 2.700,00	
	BI	Min. 1.403 ÷ Max. 2.200	€/mq 1.801,00	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Per l'ubicazione, lo stato d'uso e manutenzione, il grado di finitura si ritiene opportuno applicare la media aritmetica tra i valori, mantenendo il coefficiente di merito legato alle caratteristiche intrinseche del bene sopraindicate. (coefficienti tratti da Borsino

immobiliare)			
<b>COEFFICIENTE DI MERITO</b>			
Piano terra o rialzato con giardino - piano primo			-5%
Stato conservazione	da ristrutturare		-10%
Mediamente Luminoso			0%
esposizione vista	mista		0%
edificio 20-40 anni	mediocre		-5%
riscaldamento	Autonomo/assente		-5%
		<b>tot</b>	<b>-30%</b>
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq con arrotondamenti</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
Fg 60 p.IIa 1287 sub 9-3	<b>110,00</b>	<b>1.950*-30%</b>	<b>150.150,00</b>
		<b>1.365,00</b>	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 150.500,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
Costo Regularizzazione abuso			<b>€ 13.700,00</b>
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
<i>Descrizione: nessuno</i>			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>			
<b>Lotto unico</b> Immobile sito in Ladispoli, loc. Cerreto, via Madrid – via Amsterdam 4, int. 2 Fg 60 p.IIa 1287 sub 9-3	<b>€ 136.800,00</b>	<b>Euro centatrentaseimilaottocento/00</b>	

Civitavecchia, lì 12.02.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
**Arch. Nunziata Francesca Musolino**

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

**TAV. 1** Stato dei luoghi

**TAV. 2** Difformità edilizie

Documentazione fotografica

*ALL. 1* Visura storica per immobile

*ALL. 1.a* Visura attuale per immobile

*ALL. 1.b* Planimetria catastale

*ALL. 2a. 2b* Visure ipotecarie-conservatoria

*ALL. 3* Istanza accesso agli atti

*ALL. 3.a* Concessione edilizia n°12/1998

*ALL. 3.b* Concessione edilizia – variante- n°4/1999

*ALL. 4* Usi civici

*ALL. 5* Certificato contestuale

*ALL. 6* Richiesta Archivi Riuniti Atto di compravendita

*ALL. 7a, b* Verbali di accesso ai luoghi

*ALL. 8* Stralci di PRG

*ALL. 8a* Stralci di PTPR

