
TRIBUNALE DÌ TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ILL.MO GIUDICE DOTT. LUPIA FRANCESCO
RGE EI 95/2020

Promossa da
ACQUI SPV S.R.L.

LOTTO UNICO

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Provvisto di corte di pertinenza, uffici e locali accessori

SUBIACO (RM), Contrada Sant'Angelo n. 67, piani T-1



Categoria Catastale (C/3)

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 95/2020 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione – LOTTO UNICO.....	3
<i>Sopralluogo</i>	
LOTTO UNICO	5
<i>Individuazione fabbricato - Immagini Satellitari</i>	
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	6
<i>Estratto di mappa e sovrapposizione immagine Satellitare</i>	
Consistenza LOTTO UNICO	6
Cronistoria Dati Catastali Terreni - NCT	7
Cronistoria Dati Catastali Fabbricati - NCEU	9
Individuazione Cespite oggetto della procedura.....	10
Dati Catastali.....	10
<i>Planimetra Catastale - DIFFORME</i>	
Bene Comune non censibile (BCNC).....	11
Stato conservativo.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Parti Comuni	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
<i>Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti.....	14
<i>Iscrizioni e trascrizioni formalità gravanti</i>	
Oneri di cancellazione	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità Edilizia	16
<i>Immobile non conforme alle autorizzazioni rilasciate - SANABILE</i>	
Vincoli ed oneri Condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Composizione LOTTO UNICO.....	18
VALORE LOTTO UNICO - Diritto di proprietà per la quota parte pari ad 1/1	
Prezzo base d'asta: 222.000,00 €	

Riepilogo bando d'asta – Esecuzione Immobiliare R.G.E.95/2020 - **LOTTO UNICO**
Schema riassuntivo – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 95/2020 - **LOTTO UNICO**



INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in San Gregorio da Sassola (RM), Località Colle della Cantina n. 4, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, in data 17/02/2021 dall'Ill.mo Giudice Francesco LUPIA. Lo stesso accettava il suddetto incarico, prestando giuramento di rito telematico, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 25/02/2021.

All. 1_Verbale di Nomina e Giuramento telematico CTU

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dagli immobili che verranno ricompresi in un **LOTTO UNICO**, così composto:

- **Bene N° 1** - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI; con annessa corte di pertinenza, uffici e locali accessori.

Sito in Subiaco (RM), Contrada San'Angelo n. 67, Piani T-1.

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:

Foglio 27 particella 236, subalterno 503

Cat. C/3, Classe 3, Consistenza 450 mq, Superficie catastale totale: 581 mq, Rendita 836,66 €

COORDINATE GEOGRAFICHE:

Latitudine 41.92572 - Longitudine 13.07559 - Altitudine 408 mt

DATI COMUNE:

Denominazione: Subiaco - Provincia: Roma - Contrada Sant'Angelo, 67, Subiaco, Roma Capitale, Lazio, 00028, Italia - Codice catastale I992 - Codice Istat 058103. Grado urbanizzazione "Piccole città e sobborghi" o "Zona a densità intermedia di popolazione".

Tribunale di competenza: Tribunale di Tivoli

Regione Agraria: ALTO ANIENE

Zona Climatica: Zona D - Classificazione sismica al 2015: Zona 2B

Rischio medio - possono verificarsi terremoti abbastanza forti.



DESCRIZIONE - LOTTO UNICO

La presente relazione di stima riguarda un compendio immobiliare, composto da una porzione di fabbricato provvisto di corte di pertinenza, di locali ad uso ufficio e magazzini; catastalmente identificato dalla categoria denominata LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (C/3), il tutto sito nel Comune di Subiaco (Rm), alla Contrada Sant'Angelo, identificato dal civico n. 67 e raggiungibile dalla *Strada Sublacense (SR411)*.

Il cespite si sviluppa quasi interamente al piano terra, dove è presente un ambiente unico di ampie dimensioni, adibito esclusivamente alla lavorazione ed alla trasformazione del marmo e del travertino; la restante porzione dello stesso, risulta frazionata verticalmente in maniera da ottenere due piani sovrapposti direttamente collegati tra loro mediante scala interna.

Completa la consistenza del lotto in oggetto, l'area esterna di pertinenza interamente pavimentata, quasi completamente "perimetrata" vista la presenza di confini materializzati ed adibita sia al transito dei veicoli (*area di manovra ed area di sosta*) sia allo stoccaggio dei materiali di risulta derivanti dalle lavorazioni suddette.

La stessa è raggiungibile mediante un percorso carrabile, di natura privata, che diparte dalla suddetta strada principale e consente il raggiungimento degli immobili ricadenti all'interno della p.la 236.





L'EDIFICIO PRINCIPALE presenta una planimetria regolare, di forma rettangolare (33,80 m x 11,90 m) con una superficie calpestabile di circa 460,00 mq; dove la maglia strutturale che sorregge la copertura è composta da pilastri disposti a formare due file parallele tra loro.

La pianta appare libera da ingombri, essendo gli elementi strutturali ancorati alle tamponature dei prospetti. Sono presenti alcuni tramezzi che suddividono una piccola porzione dello spazio interno, in modo da ricavarne un magazzino, un ufficio dotato di servizio igienico, un disimpegno direttamente collegato al magazzino posto al piano superiore, mediante scala interna.



La copertura è composta da due falde inclinate sorrette da travi reticolari prefabbricate in acciaio, che sorreggono i pannelli in lamiera coibentata ed i pannelli in fibrocemento; si rileva un'altezza utile interna pari a 4,90 ml.

La pavimentazione, della zona destinata a laboratorio, è composta da un battuto in cemento applicato uniformemente, mentre gli ulteriori ambienti al piano terra sono provvisti di piastrelle in ceramica. Il piano primo appare non rifinito ed utilizzato come magazzino.

L'ingresso è garantito da ampie aperture ricavate su due delle pareti perimetrali, uno sul prospetto principale l'altro su quello laterale; entrambe necessarie a consentire l'ingresso agli automezzi. Su tre dei quattro lati sono presenti finestre poste ad un'altezza superiore ai 2,00 ml, tutte provviste di infissi.

Le pareti del laboratorio si presentano non rifinite, diversamente dalle pareti degli altri ambienti che risultano intonacate, e tinteggiate; quelle del bagno appaiono rivestite da piastrelle.



L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico; in sede di sopralluogo



ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla società esecutata per giusto atto di compravendita del 26.01.2011 in notar COLUCCI Roberto, trascritto il 01.02.2011 ai nn.4424/2770; dove la suddetta Società acquistava da CIUCCI Domenico gli immobili siti in Subiaco e distinti presso detto Comune al foglio 27 p.lla 236 sub 503.

VISURA CAMERALE

Dalla visura effettuata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, tra i soci e titolari di cariche e qualifiche, risultano il signor LANCIOTTI Gianfranco in qualità di socio di società in nome collettivo, LANCIOTTI Alessandro come socio di società in nome collettivo e LANCIOTTI EMANUELE come socio Amministratore.

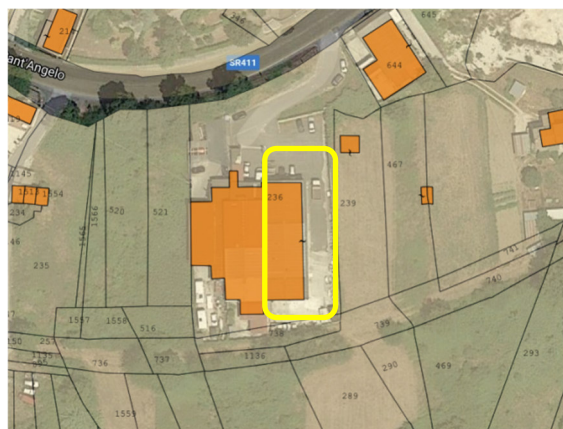
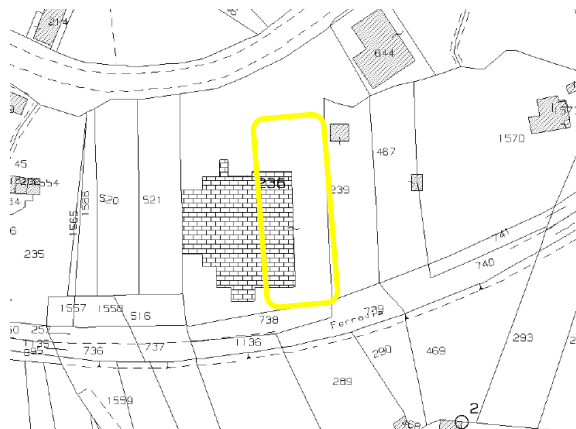
All. 3_Visura Camerale società esecutata

CONFINI

L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto del pignoramento, riguarda una porzione di fabbricato identificato catastalmente come LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI con annessa corte di pertinenza e locali accessori e confina con:

Altra porzione di fabbricato industriale alla p.lla 236, con le particelle n. 239 e 738, distacco con la strada di accesso, salvo altri.

ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE IMMAGINE SATELLITARE



In giallo la porzione di fabbricato oggetto della presente relazione

All. 5_Estratto di mappa e Planimetria Catastale

CONSISTENZA LOTTO UNICO

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

SITO IN SUBIACO (RM), CONTRADA SANT'ANGELO, 67.

CALCOLO SUPERFICI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	460,00 mq	494,50 mq	1	494,50 mq	4,90 m PT	T-1
TETTOIA	-	6,00 mq	0,10	0,60 mq	-	T
CORTE DI PERTINENZA	-	830,00 mq	0,10	83,00 mq	-	T
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA:				578,10 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il pignoramento immobiliare riguarda la **quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà**

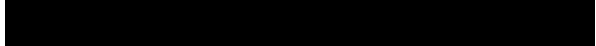

CRONISTORIA DATI CATASTALI TERRENI – NCT

Gli immobili oggetto di detta relazione, siti nel Comune di Subiaco (RM) sono stati edificati sull'appezzamento di terreno distinto presso NCT al foglio 27 particella 236.

Detta particella deriva dalla variazione o soppressione dei seguenti immobili:
foglio 27 particella 238 - foglio 27 particella 517 - foglio 27 particella 817

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

Particella 238 - Numero di mappa soppresso dal 16/11/2006

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico	 Proprietà per 1/2 fino al 31/12/1987  31/12/1987	Catasto Terreni Foglio 27, Particella 238 SEMIN ARBOR 04 are 10 ca

Impianto meccanografico del 02/03/1985

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 27 particella 236 - foglio 27 particella 517 - foglio 27 particella 817

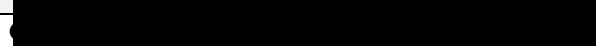

DATI DERIVANTI DA

- TIPO MAPPALE del 31/12/1987 protocollo n. RM0922981 in atti dal 16/11/2006 ISTANZA 814120/2006 (n. 11933.1/1987)
- Impianto meccanografico del 02/03/1985

Particella 517 - Numero di mappa soppresso dal 16/11/2006

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico	 FINO AL 08/09/1976	Catasto Terreni Foglio 27, Particella 517 SEMIN ARBOR 02 are 50 ca

Impianto meccanografico del 02/03/1985

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/09/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)	 Proprietà per 1/2 fino al 31/12/1987  31/12/1987	Catasto Terreni Foglio 27, Particella 517 SEMIN ARBOR 02 are 50 ca

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1976 Voltura in atti dal 28/11/1988 Repertorio n.: 1036 Rogante: A GUALTIERI Sede: SUBIACO
Registrazione: UR Sede: TIVOLI n: 1114 del 27/09/1976 (n. 883476)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 27 particella 236 - foglio 27 particella 817 - foglio 27 particella 238

DATI DERIVANTI DA

- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1988 (n. 7481)
- Impianto meccanografico del 02/03/1985
- TIPO MAPPALE del 31/12/1987 protocollo n. RM0922981 in atti dal 16/11/2006 ISTANZA 814120/2006 (n. 11933.1/1987)



Particella 817 - Numero di mappa soppresso dal 16/11/2006

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico	[REDACTED] FINO AL 08/09/1976	Catasto Terreni Foglio 27, Particella 517 SEMIN ARBOR 02are 50 ca
<i>Impianto meccanografico del 02/03/1985</i>		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/09/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)	[REDACTED] Proprietà per 1/2 fino al 31/12/1987 [REDACTED] 31/12/1987	Catasto Terreni Foglio 27, Particella 517 SEMIN ARBOR 02 are 50 ca
<i>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/09/1976 Voltura in atti dal 28/11/1988 Repertorio n.: 1036 Rogante: A GUALTIERI Sede: SUBIACO Registrazione: UR Sede: TIVOLI n: 1114 del 27/09/1976 (n. 883476</i>		

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 27 particella 236 - foglio 27 particella 517 - foglio 27 particella 238

DATI DERIVANTI DA

- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1988 (n. 7481
- Impianto meccanografico del 02/03/1985
- TIPO MAPPALE del 31/12/1987 protocollo n.RM0922981 in atti dal 16/11/2006 ISTANZA 814120/2006 (n. 11933.1/1987)

Area di enti urbani e promiscui dal 01/12/2006**PARTICELLA 236**

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico	[REDACTED] Proprietà per 1/2 fino al 02/01/1986 [REDACTED] 02/01/1986	Catasto Terreni Foglio 27, Particella 236 SEMIN ARBOR 26 are 80 ca
<i>Impianto meccanografico del 02/03/1985</i>		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Situazione dell'Immobile dal 28/11/1988	[REDACTED] Proprietà per 1/2 fino al 02/01/1986 [REDACTED] al 02/01/1986	Catasto Terreni Foglio 27, Particella 236 SEMIN ARBOR 21 are 10 ca
<i>FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1988 (n. 7481)</i>		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Area di enti urbani e promiscui dal 16/11/2006	ENTE URBANO	Catasto Terreni Foglio 27, Particella 236 ENTE URBANO 26 are 80 ca
<i>TIPO MAPPALE del 02/01/1986 protocollo n. RM0922973 in atti dal 16/11/2006 ISTANZA 814120/2006 (n. 684509.1/1986)</i>		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI



Area di enti urbani e promiscui dal 16/11/2006	ENTE URBANO	Catasto Terreni Foglio 27 , Particella 236 ENTE URBANO 33 are 40 ca
<i>TIPO MAPPALE del 31/12/1987 protocollo n. RM0922981 in atti dal 16/11/2006 ISTANZA 814120/2006 (n. 11933.1/1987)</i>		

RISULTANO CORRETTAMENTE VOLTURATI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERCORSI

DATI DERIVANTI DA

- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1988 (n. 7481)
- TIPO MAPPALE del 02/01/1986 protocollo n. RM0922973 in atti dal 16/11/2006 ISTANZA 814120/2006 (n. 684509.1/1986)
- TIPO MAPPALE del 31/12/1987 protocollo n. RM0922981 in atti dal 16/11/2006 ISTANZA 814120/2006 (n. 11933.1/1987)
- Tabella di variazione del 01/12/2006 protocollo n. RM0948000 in atti dal 01/12/2006 (n. 948000.1/2006)

All. 4_ *Visure catastali storiche NCEU - NCT*

CRONISTORIA DATI CATASTALI FABBRICATI – NCEU

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI Sito in SUBIACO (RM)

Gli immobili oggetto di detta relazione, siti nel Comune di Subiaco (RM) sono attualmente identificati presso NCEU di detto Comune alla p.lla 236 con i sub 503, (ex sub.3).

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATICATASTALI
Dal 30/01/1986 al 09/03/1987	[REDACTED] <i>Proprietà per 1/2 fino al 09/03/1987</i> [REDACTED] 09/03/1987	Catasto Fabbricati Foglio 27 , P.lla 236 , sub. 3 LOCALITA' SANT'ANGELO n.67, piano T.1
<i>COSTITUZIONE del 30/01/1986 in atti dal 24/12/1993 ACC (n. 4684/C.000/1986)</i>		
Dal 09/03/1987 al 11/11/1989	[REDACTED] <i>Proprietà per 1/2 fino al 11/11/1989</i> [REDACTED] 11/11/1989	Catasto Fabbricati Foglio 27 , P.lla 236 , sub. 3 CONTRADA SANT'ANGELO n.67, piano T.1
<i>VARIAZIONE del 09/03/1987 protocollo n. RM0763391 in atti dal 11/10/2006 Registrazione: AMPLIAMENTO- CORTE COMUNE- CORTE ESCLUSIVA- IST.619133/06 (n. 11933B.1/1987)</i>		
Dal 11/11/1989 al 17/03/2010	[REDACTED] <i>Proprietà per 1000/1000 fino al 17/03/2010</i>	Catasto Fabbricati Foglio 27 , P.lla 236 , sub. 3 e 8 graffati VIA SUBLACENSE N.67, piano T-1
<i>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/11/1989 protocollo n. RM0813315 Voltura in atti dal 23/10/2006 Repertorio n.: 25199 Rogante: NOTAIO GADDI M Sede: SUBIACO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 76463.1/2006)</i>		
Dal 17/03/2010 al 26/01/2011	[REDACTED] <i>Proprietà per 1000/1000 fino al 26/01/2011</i>	Catasto Fabbricati Foglio 27 , P.lla 236 , sub. 503 CONTRADA SANT'ANGELO n.67, piano T.1
<i>VARIAZIONE del 09/03/1987 protocollo n. RM0763391 in atti dal 11/10/2006 AMPLIAMENTO- CORTE COMUNECORTE ESCLUSIVA- IST.619133/06 (n. 11933B.1/1987)</i>		
Dal 26/01/2011	[REDACTED] 04084701004 - <i>Proprietà per 1/1</i>	Catasto Fabbricati Foglio 27 , P.lla 236 , sub. 503 CONTRADA SANT'ANGELO n.67, piano T.1
<i>ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/01/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/02/2011 Repertorio n.: 32387 Rogante: COLUCCI ROBERTO Sede: AVEZZANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2770.1/2011)</i>		

RISULTANO CORRETTAMENTE VOLTURATI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERCORSI

All. 6_ *Visure catastali storiche NCEU - NCT*



INDIVIDUAZIONE CESPITE OGGETTO DELLA PROCEDURA

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE, INTESTATI ALLA SOCIETA':

LANCIOTTI MARMI S.N.C. DI LANCIOTTI GIANFRANCO E FIGLI,

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, risultano identificati all'interno della stessa particella 236, presso NCEU del Comune di Subiaco, i seguenti immobili:

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	27	236	2	SUBIACO						Soppressa	SI
<input type="radio"/>	27	236	3	SUBIACO						Soppressa	
<input type="radio"/>	27	236	3	SUBIACO						Soppressa	SI
<input type="radio"/>	27	236	4	SUBIACO						Soppressa	
<input type="radio"/>	27	236	4	SUBIACO						Soppressa	SI
<input type="radio"/>	27	236	501	SUBIACO						Soppressa	
<input type="radio"/>	27	236	502	SUBIACO CONTRADA SANT'ANGELO, 69 Piano T		C/3	2	68 mq	Euro:105,36		
<input type="radio"/>	27	236	503	SUBIACO CONTRADA SANT'ANGELO, 67 Piano T-1		C/3	3	450 mq	Euro:836,66		
<input type="radio"/>	27	236	504	SUBIACO						Soppressa	
<input type="radio"/>	27	236	505	SUBIACO CONTRADA SANT'ANGELO, SNC Piano T		C/3	3	16 mq	Euro:29,75		
<input type="radio"/>	27	236	506	SUBIACO CONTRADA SANT'ANGELO, 68 Piano T-1		C/3	3	549 mq	Euro:1.020,73		

In giallo l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

DATI CATASTALI

LABORATORI PER ARTI E MESTIERI (C/3)

CATASTO FABBRICATI (NCEU)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	236	503		C/3	3	450 mq	581 mq	€ 836,66	T - 1	NO
				CONTRADA SANT'ANGELO, n. 67							

MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune 1992 - Foglio 27 - Particella 236

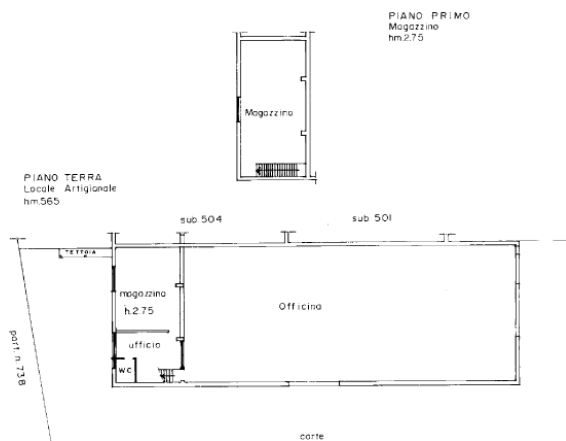
PLANIMETRIA CATASTALE – DIFFORME

Dalla comparazione tra la planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del "Catasto" - Agenzia delle Entrate - Territorio e la restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo è emerso che la planimetria "catastale" non raffigura correttamente il reale stato dei luoghi, per le seguenti difformità:

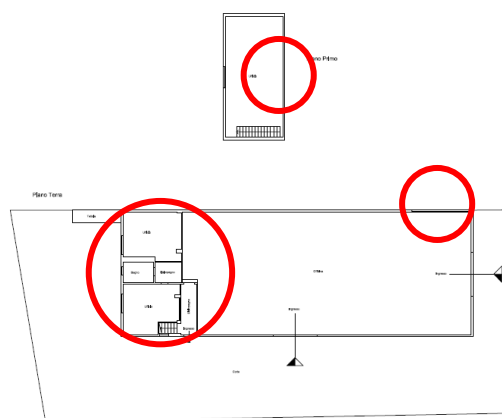
- a. *Diversa conformazione, dimensione e superficie dei locali adibiti ad uffici e magazzini.*
- b. *Diversa posizione e numero di aperture murarie destinate a finestre.*
- c. *Diversa estensione della corte di pertinenza.*



Planimetria catastale



Planimetria rilievo dello stato dei luoghi



Dette discordanze potranno essere regolarizzate mediante presentazione di DOCFA all'Agenzia del Territorio ("Catasto") da depositare in via telematica dopo aver regolarizzato la situazione tecnica ed urbanistica del cespite presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune.

All. 5_ Estratto Di Mappa e Planimetria Catastale.

BENE COMUNE NON CENSIBILE

All'interno del fabbricato non sono presenti beni comuni non censibili.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile sia esternamente che internamente si presenta rifinito ed ultimato. Attualmente lo stesso si presenta in condizioni manutentive e conservative discrete.

All.19_ Rilievo Fotografico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

PARTI COMUNI

Il fabbricato, per sua conformazione, non presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei proprietari dei fabbricati posti tra loro in adiacenza; ad eccezione della strada comune di accesso agli stessi che ricade all'interno della particella 236 e consente il raggiungimento della strada regionale (SR411 Strada Sublacense).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio principale presenta una planimetria regolare, di forma rettangolare (33,81 m x 11,90 m) con una superficie calpestabile di circa 460,00 mq; dove la maglia strutturale che sorregge la copertura è composta da pilastri disposti a formare due file; la pianta appare libera da ingombri essendo gli elementi strutturali ancorati alle tamponature dei prospetti, in modo da poter consentire il corretto svolgimento delle lavorazioni. Una piccola porzione del fabbricato è destinata ad ufficio provvisto di bagno, magazzino ed un ulteriore locale (non rifinito) posto al piano primo.

La copertura è composta da due falde inclinate sorrette da travi reticolari prefabbricate in acciaio che determinano l'altezza utile, è pari a 4,90 ml circa.

La pavimentazione interna è composta da un battuto in cemento che ricopre l'intera superficie destinata ad "officina", mentre nelle quattro stanze la pavimentazione è composta da mattonelle in

ceramica. L'ingresso è garantito da ampie aperture ricavate su due delle pareti perimetrali; sono presenti finestre a nastro poste in prossimità delle falde inclinate (copertura).

Le pareti dell'ambiente destinato alle lavorazioni, si presentano allo stato grezzo, composte da blocchi in cemento sovrapposti mentre gli altri vani risultano intonacati e tinteggiati; le pareti del bagno appaiono parzialmente rivestite da piastrelle. L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico; in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento delle varie componenti impiantistiche. Il riscaldamento è garantito mediante una stufa a pallet ed i condizionatori. Si rileva, inoltre, la presenza di uno scaldabagno per l'acqua calda. Non è prevista alcuna fornitura di acqua corrente, infatti l'edificio si rifornisce da un pozzo situato in prossimità dell' ingresso. All. 5_ Estratto Di Mappa e Planimetria Catastale - All. 19_ Rilievo fotografico

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato e nell'utilizzo dalla stessa società eseguita:

LANCIOTTI MARMI S.N.C. DI LANCIOTTI GIANFANCO E FIGLI

con sede in SUBIACO, in Corso Cesare Battisti n.37, iscritta presso il Registro Imprese di Roma, C.F.04084701004, REA: RM-728495.

All. 2_ Verbale di sopralluogo

PROVENIENZE VENTENNALI

DATI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune 1992 - SUBIACO (RM)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 27 Particella 236 Subalterno 503
 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 450 metri quadri
 Indirizzo CONTRADA SANT'ANGELO N. civico 67
 Piano T

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 18/12/1974 al 22/11/1989	A favore dei signori: [REDACTED]	ATTO DI COMPREVENDITA			
		Rogante	Data	Rep. N°	Rac. N°
	proprietà pari a 1/2 [REDACTED]	[REDACTED]	18/12/1974	73	45
	proprietà pari a 1/2 [REDACTED]	TRASCRIZIONE			
	Contro: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CATASTO TERRENI Foglio 27 Particella 236	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA III	28/12/1974	34349	28578
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 18/12/1974 al	A favore dei signori: [REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Rep. N°	Rac. N°



22/11/1989	[REDACTED] <i>proprietà pari a 1/2</i> [REDACTED] <i>proprietà pari a 1/2</i> Contro: [REDACTED] <i>CATASTO TERRENI</i> <i>Foglio 27 Particella 236</i>	GUALTIERI Antonina	18/12/1974	-	-
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA III	28/12/1974	34350	28579
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 11/11/1989 al 01/02/2011	A favore: [REDACTED] <i>proprietà pari a 1/1</i> [REDACTED] Contro: [REDACTED] <i>proprietà pari a 1/2</i> [REDACTED] <i>per il diritto di proprietà pari a 1/2</i> <i>CATASTO FABBRICATI</i> <i>Foglio 27 Particella 236 Sub 3 e 8</i>	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Rep. N°	Rac. N°
		GADDI Maurizio	11/11/1989	25199	11614
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	22/11/1989	42899	29518
PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 26/01/2011 ad oggi	A favore: [REDACTED] <i>pari a 1/1</i> Contro: [REDACTED] <i>proprietà pari a 1/1</i> <i>CATASTO FABBRICATI</i> <i>Foglio 27 Particella 236 Subalterno 503</i>	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Rep. N°	Rac. N°
		COLUCCI Roberto	26/01/2011	32387	22352
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	01/02/2011	4424	2770

RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI PER IL PERIODO ULTRAVENTENNALE PRECEDENTE LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

All.10_Ispezioni ipotecarie immobile e soggetti coinvolti



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

ISCRIZIONI CONTRO

- **IPOTECA LEGALE** – *AI SENSI ART.77 DPR 602/37*

Iscritta in data 02/04/2010 – Reg. Gen. 20918 Reg. Part. 4481

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.a. del 04/03/2010, rep. 107028/97, avente per oggetto la piena proprietà della porzione di FABBRICATO INDUSTRIALE (C/3) sito in Subiaco, e distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 27, particella 236 sub. 3 (precedente identificativo).

A Favore di Equitalia Gerit S.p.A. con sede in Roma (Rm), C.F. 00410080584;

Contro CIUCCI DOMENICO nato a Subiaco (Rm) il 18/11/1944

ANNOTAZIONI A MARGINE

ANNOTAZIONE n. 9224 del 19/08/2010 - CANCELLAZIONE TOTALE

- **IPOTECA VOLONTARIA** – *derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

Iscritta in data 01/02/2011 – Reg. Gen. 4425 Reg. Part. 801

Giusto atto a rogito del notaio COLUCCI Roberto, del 26/01/2011, rep. 32388/22353, per un montante ipotecario di € 460.000,00 ed un capitale di € 230.000,00 della durata di anni 15. Avente per oggetto la piena proprietà della porzione di FABBRICATO INDUSTRIALE (C/3) sito in Subiaco e distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 27, particella 236 sub. 503.

A Favore di CARISPAO S.P.A., con sede a L'AQUILA (AO), C.F. 00098090665;

TRASCRIZIONI CONTRO

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE**

Trascritto a Roma il 26/03/2020 Reg. gen. 13912 - Reg. part. 9836

Atto giudiziario del 28/02/2020 rep. 824 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tivoli. Gravante sugli immobili siti in Subiaco e distinti presso NCEU di detto Comune al foglio 27, particella 236 sub. 503. *Premesso che BPER Banca S.P.A., Cassa di risparmio di BRA Spa e Cassa di Risparmio di Saluzzo Spa hanno concluso con la società veicolo ACQUI SPV S.R.L., un contratto di cessione di crediti pecuniari in blocco. Successivamente la Acqui SPV Srl conferiva a Prelios Credit Servicing S.P.A. procura speciale per il recupero giudiziale e stragiudiziale dei crediti dei quali è titolare, con ogni più ampia facoltà di porre in essere ogni atto e/o attività ritenuta necessaria utile od opportuna ai fini del recupero.*

A Favore di (come da nota di trascrizione) ACQUI SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04954010262;

Contro

DATI RIPORTATI ALL'INTERNO DEL QUADRO C DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	1992 - SUBIACO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 27	Particella 236	Subalterno 503	
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI		Consistenza	450 metri quadri	
Indirizzo	CONTRADA SANT'ANGELO			N. civico 67	
Piano	T				

All. 11 _Formalità gravanti



ONERI DI “CANCELLAZIONE”

ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITÀ GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere “cancellate” mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili.

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **329,00 €**

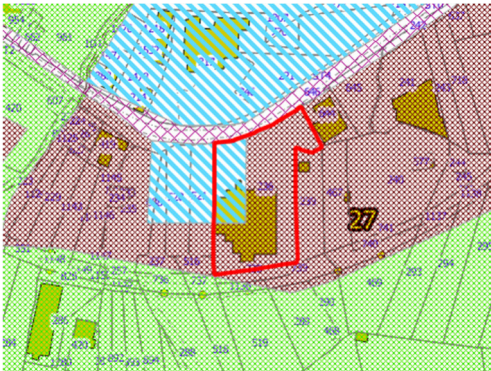
(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

All. 11 – Formalità gravanti

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Subiaco (RM) individuano il cespite oggetto della relazione all'interno del:

- PRG approvato dalla regione Lazio con D.G.R. n. 6022 del 04/11/1982, pubblicato sul B.U.R. n. 9 del 30/03/1983 in **Zona M – “Attività industriali ed artigianali”**
- Il Piano particolareggiato “Zona M, attività industriali/artigianali” in variante al PRG- approvato con DGR 270/2006 nella **Sottozona M5**.



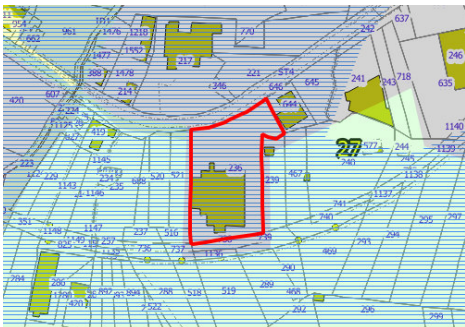
All. 18_ *Certificato di destinazione Urbanistica*

L'area risulta altresì interessata da:

- Zona dichiarata sismica (sottozona 2-B)
- Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42 del 22/01/2004, art 142 lettera c);
- Vincoli del PTPR adottato con DGR n° 556/2007 e 1025/2007:

TAVOLA A

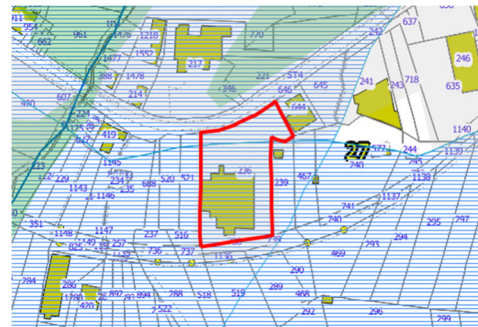
SISTEMI ED AMBITO DEL PAESAGGIO



- *Paesaggio degli Insediamenti urbani*
- *Fascia di rispetto coste marine, lacuali e corsi acqua.*

TAVOLA B

BENI PAESAGGISTICI



- *Fascia di rispetto corsi acque pubbliche*

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato in oggetto è stata acquisita in data 23/04/2021, dopo formale richiesta di accesso agli atti amministrativi inviata a mezzo pec in data 16/03/2021, all'Ufficio Tecnico del Comune di Subiaco (Rm), la seguente documentazione:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n.160 del 29/01/1975 prot n. 6032, pratica n. 74/1974, "Costruzione di un capannone prefabbricato da adibirsi ad uso artigianale";
- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 68 del 02/07/1975 prot n. 2750, pratica n. 74/1975, "Variante al capannone da adibirsi ad uso artigianale";
- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 649 del 10/02/1977 prot n. 8681, "Variante al capannone da adibirsi ad uso artigianale";
- PERMESSO DI COSTRUIRE in SANATORIA, n. 1790 del 08/01/2007, prot. n. 623/S - 4183 "Variazioni realizzate nel fabbricato in difformità della Licenza Edilizia n.160 del 29/01/1975 e Licenza Edilizia n.68 del 02/07/1975.

All'interno del fascicolo visionato era inoltre presente la seguente documentazione:

"Grafico dell'impianto di depurazione del lavaggio autovetture in località S. Angelo, proprietà: Ciucci Domenico, Fameli Annunziata", del 23/12/1976, con riferimento alla licenza edilizia n. 649 del 10/02/1977;

"Domanda di sanatoria per gli abusi di cui alla legge 28/02/1985, n.47", prot. 623/S del 24/03/1986;

Richiesta integrazione di documentazione pratica di sanatoria n. 623 del 24/03/1986, prot. 1827 del 29/02/1988 - Richiesta integrazione della documentazione pratica di sanatoria n. 623 del 24/03/1986, prot. 4 del 09/02/1998 e successivo invio documentazione per domanda in sanatoria, prot. 11613 del 22/12/1988 ed invio documentazione in riferimento alla richiesta del 29/02/1988 prot. 1827, prot. 5456 del 5/05/1995;

"Istanza di sanatoria per abusi edilizi", prot. 4183 del 31/03/1995;

Pratica di sanatoria di opere edilizie abusive n. 487 del 31/03/1995, prot. 10 del 24/06/1998;

Pratica di sanatoria di opere edilizie abusive presentata in data 24/03/1986 registrata al protocollo di questo comune con n. 623/S. Sollecito presentazione documentazione per integrazione pratica, prot. n. 6186 del 10/05/2002;

Richiesta di concessione in sanatoria di una tettoia realizzata in ampliamento al fabbricato sito in Località Sant'Angelo", riferimento di sanatoria n.487 del 31/03/1995, prot. n. 1790 del 08/01/2007;

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

E' presente la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici.

E' presente il certificato di idoneità statica, rilasciato il 28/11/2001 con prot. 26843.

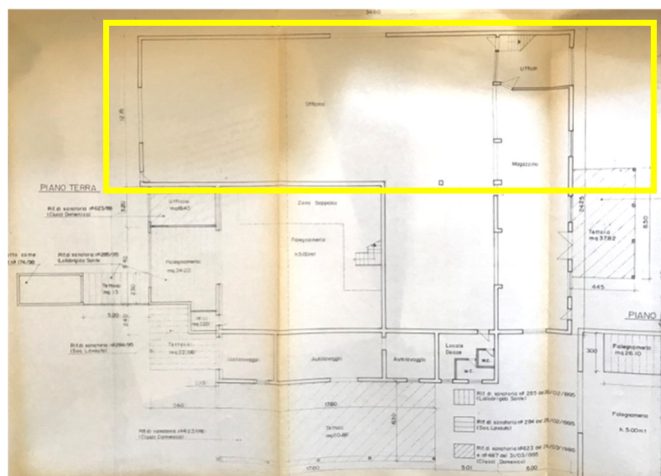
Non è presente l'attestato di prestazione energetica.

Non è presente la documentazione relativa all'impianto antincendio.

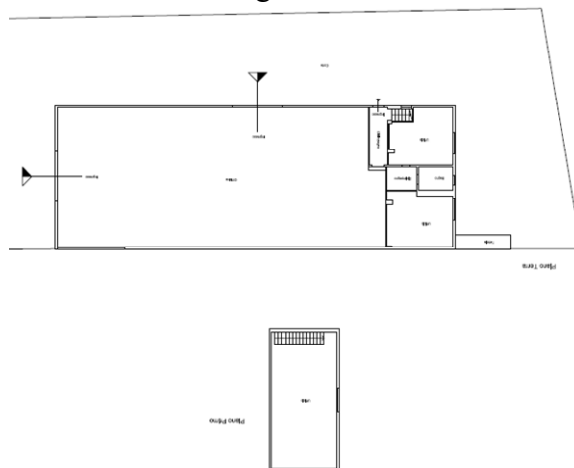
Non è presente il certificato di agibilità.

PLANIMETRIE

Elaborato allegato al P.di C. n.1790/2007



Rilievo stato dei luoghi



In giallo si evidenzia la porzione di fabbricato oggetto di tale procedura.

All. 12 – Ultimo titolo amministrativo assentito – P. di C. in sanatoria del 08/01/2007 prot. 1970

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e quanto reperito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Subiaco, sono emerse delle difformità rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli assentiti (Permesso di costruire in sanatoria, n. 1790 del 08/01/2007), per i seguenti motivi:

- a. *Diversa distribuzione degli spazi interni.*
- b. *Diversa conformazione planimetrica e consistenza dell'immobile.*
- c. *Diversa conformazione dei vani murari (difformità prospettica)*

Le difformità riscontrate potranno essere sanate attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria (Articolo 36 Testo unico edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), che dovrà accertare e legittimare gli interventi realizzati in difformità da quanto descritto all'interno degli elaborati grafici depositati a corredo dell'ultimo titolo assentito. Successivamente si dovrà procedere alla regolarizzate della planimetria catastale, mediante presentazione telematica di DOCFA all'Agenzia del Territorio ("Catasto").

COSTO DA SOSTENERE PER EFFETTUARE LA REGOLARIZZAZIONE DELLE PORZIONI DIFFORMI ALL'ULTIMO TITOLO ASSENTITO

Il costo da sostenere riguarderà:

- La nomina del Tecnico da incaricare per l'elaborazione e la presentazione del titolo in sanatoria, si ritiene opportuno considerare un importo pari a 4.500,00 €; che riguarderà l'onorario del professionista ed i diritti d'istruttoria da versare all'ente.
- Lo stesso professionista dovrà successivamente provvedere alla regolarizzazione Catastale mediante procedura DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate – Territorio; per detto adempimento si ritiene opportuno considerare un importo pari a 450,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, poiché l'immobile in oggetto non è ricompreso in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.



Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- *Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI (AGENZIA DELLE ENTRATE), le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili con caratteristiche simili, Risultato interrogazione: Provincia: ROMA, Comune: SUBIACO, **NON RISULTANO PARAMETRI DISPONIBILI***
- *BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Comuni Della Città Metropolitana Di Roma Capitale Settore Nord-Est (Periodo di rilevazione gennaio-giugno 2019) - Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare **SUBIACO – C103 Locali - Locali comm.li, Artig.li, Terz.ri - II Fascia 700,00 €/mq***
- *Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a capannoni tipici nella Zona, **NON RISULTANO PARAMETRI DISPONIBILI.***
- *Immobili con caratteristiche simili, nell'area del comune di Subiaco e limitrofi (per un raggio d'azione pari a 10,00 km), sul portale di immobiliare.it: **NON RISULTANO PARAMETRI DISPONIBILI.***

Viste le caratteristiche particolari del bene si è ritenuto opportuno contattare telefonicamente un'agenzia immobiliare "LA SUBIACO IMMOBILIARE sito in via G. Garibaldi 30".

*L'agente mi riferiva che, per detta tipologia immobiliare, non sono presenti immobili in vendita e che per lo stesso, in questo determinato momento storico, è opportuno prendere ad esame un valore compreso tra le **250,00 e le 350,00 €/mq** determinato in funzione delle sue caratteristiche estrinseche ed estrinseche (tipologia costruttiva, vicinanza al fiume, etc).*

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili aventi dette caratteristiche è pari a: **500,00 €/mq.**

COMPOSIZIONE LOTTO UNICO

LABORATORI PER ARTI E MESTIERI (C/3)

Sito in Subiaco (Rm), Località Contrada Sant'Angelo n. 67; con accesso da Via Sublacense (SR411)

Porzione di fabbricato composta, al suo interno, da due volumi direttamente collegati tra loro, il primo destinato alla lavorazione ed alla trasformazione del marmo e del travertino ed il secondo, frazionato verticalmente è composto da due piani sovrapposti tra loro e collegati attraverso una scala interna; al cui interno sono presenti ambienti adibiti ad uffici, servizi e magazzini. L'edificio presenta una planimetria regolare, di forma rettangolare (33,80 m x 11,90 m) con una superficie calpestabile di circa 460,00 mq; dove la maglia strutturale che sorregge la copertura è composta da pilastri disposti a formare due file parallele tra loro; dove la superficie complessiva appare "libera" da ingombri..

Completa la consistenza del lotto in oggetto, l'area esterna di pertinenza interamente pavimentata, quasi completamente "perimetrata"; utilizzata sia per il transito dei veicoli (area di manovra ed area di sosta) sia per lo stoccaggio dei materiali di risulta derivanti dalle lavorazioni suddette. Il tutto è direttamente raggiungibile dalla Via Sublacense mediante la strada di natura privata che ricade all'interno della p.lla 236.

IL TUTTO DISTINTO PRESSO NCEU DI DETTO COMUNE, AL:

- **Bene N° 1 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI;** con annessa corte di pertinenza, uffici e locali accessori.

Sito in Subiaco (RM), Contrada San'Angelo n. 67, Piani T-1.

Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al:



Foglio 27 particella 236, subalterno 503
 Cat. C/3, Classe 3, Consistenza 450 mq, Superficie catastale totale: 581 mq, Rendita 836,66 €

CONFINI:

Altra porzione di fabbricato industriale alla p.lla 236, con le particelle n. 239 e 738, distacco con la strada di accesso, salvo altri.

L'immobile viene posto in vendita: Per la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà.

VALORE DI STIMA DEL BENE: LOTTO UNICO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO					
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (C/3)	578,10 mq	500,00 €/mq	289.050 ,00 €	1/1	289.050 ,00 €

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità) <i>Si adotta il modello empirico proposto dall'UEEC, per le perdite di valore riconducibili al ciclo di vita del fabbricato – Il coefficiente di riduzione D è dato dalla formula: $D = (A + 20)2/140 - 2,86 = 418,62/140 - 2,86 = 0,13$ Dove A è il rapporto tra l'età del fabbricato e il numero di anni di vita</i>	87	%
TOTALE OTTENUTO	251.473,50 €	
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica	4.500,00 €	
Costi da sostenere per la regolarizzazione catastale - DOCFA	450,00 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 246.523,50 - 10 % (€ 22.187,11) = € 221.871,15 di seguito riportato per arrotondamento.		

VALORE FINALE DI STIMA per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà
 (Duecentoventiduemila/00) **222.000,00 €**

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Amicone Antonello



La presente relazione è composta da un totale di n. **20 (venti)** pagine, oltre gli allegati.

ALLEGATI

- All. 1_ *Verbale di Nomina e Giuramento telematico CTU*
- All. 2_ *Verbali di Sopralluogo*
- All. 3_ *Visura Camerale società eseguita*
- All. 4_ *Visure catastali storiche NCEU - NCT*
- All. 5_ *Estratto Di Mappa e Planimetria Catastale*
- All. 6_ *Atto di pignoramento e relazione notarile*
- All. 7_ *Atto di provenienza e nota di trascrizione – Compravendita del 26/01/2011*
- All. 8_ *Nota di trascrizione e atto di divisione del 22/11/1989*
- All. 9_ *Note di trascrizione ed atti di compravendita precedenti il ventennio del 28/12/1974*
- All. 10_ *Ispezioni Ipotecarie immobile e soggetti coinvolti*
- All. 11_ *Formalità gravanti*
- All. 12_ *Ultimo titolo amministrativo assentito – P. di C. in sanatoria del 8/01/2007 prot. 1970*
- All. 13_ *Titoli amministrativi assentiti - Licenza di costruire del 10/02/1977 n. 8681*
- All. 14_ *Titoli amministrativi assentiti - Licenza di costruire del 02/07/1975 n. 2750*
- All. 15_ *Titoli amministrativi assentiti - Licenza di costruire del 29/01/1975 n. 6032*
- All. 16_ *Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici*
- All. 17_ *Certificato di idoneità statica*
- All. 18_ *Certificato di destinazione Urbanistica*
- All. 19_ *Rilievo fotografico*
- All. 20_ *Ricevute invio relazione ctu - al custode, ai creditori ed alla parte eseguita*

