



Giudice delegato Dott.ssa [REDACTED]
 Curatore Avv. [REDACTED]
 Fallito [REDACTED]

Macro Tipologia Asset
Residenziale
 Tipologia Valutazione
Full
 Data 1° sopralluogo 05/05/2022 Data 2° sopralluogo 18/07/2022
 Data Valutazione 20/07/2022
 Data Rapporto 30/09/2022
 Base di Valore Criterio di stima
Valore di Mercato MCA
 Assunzioni speciali
No

Area Geografica Regione
Centro Lazio
 Provincia Città
RM Colleferro

Indirizzo
via Alessandro Manzoni n. 13
 Coordinate [REDACTED]

Geolocalizzazione [REDACTED]

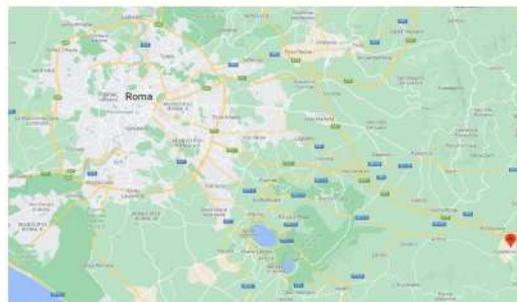
Stato occupazionale
Libero
 Conduttore
N.d.

Superficie Commerciale 133
 Valore di Mercato 32.600
 Canone Attuale n.d.
 Canone di Mercato n.d.

LOCALIZZAZIONE



LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE

ANALISI DEL CONTESTO

I cespiti oggetto di analisi sono siti in via Manzoni n.13, in zona centrale di Colleferro, comune di circa 20.822 abitanti a 45 km da Roma, capoluogo di provincia.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è posta nel centro cittadino, non accessibile con mezzi pubblici ma solo con mezzi privati.

La zona risulta essere sufficientemente dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.), ed è servita di parcheggi pubblici liberi.

La principale infrastruttura viaria è la strada regionale SR6; a seguire l'Autostrada A1 con il casello "Colleferro".

La rete ferroviaria risulta presente con la stazione omonima.

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Fiumicino.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di sufficiente livello generale, le principali infrastrutture risultano essere lontane, ma sufficientemente collegate.

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

L'asset oggetto di analisi è costituito da otto unità immobiliari a destinazione deposito, di tipologia cantina (**LOTTO 1, 2, 3**) e soffitta (**LOTTO 4, 5, 6, 7, 8**), siti all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, del tipo stabile condominiale a destinazione residenziale.

Il fabbricato, dotato di impianto ascensore, è articolato in tre piani fuori terra ed uno entro terra e presenta una struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponature in laterizio e tetto a falda.

I prospetti esterni si presentano in cortina di mattoni rossi, rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati.

Nel dettaglio il compendio è così costituito:

- 1) **LOTTO 1** (sub. 54), cantina ubicata al piano S1, composta da un unico vano;
- 2) **LOTTO 2** (sub. 55), cantina ubicata al piano S1, composta da un unico vano;
- 3) **LOTTO 3** (sub. 56), cantina ubicata al piano S1, composta da un unico vano.
- 4) **LOTTO 4** (sub. 64), soffitta ubicata al piano 3°, composta da un unico vano;
- 5) **LOTTO 5** (sub. 66), soffitta ubicata al piano 3°, composta da un unico vano;
- 6) **LOTTO 6** (sub. 67), soffitta ubicata al piano 3°, composta da un unico vano;
- 7) **LOTTO 7** (sub. 68), soffitta ubicata al piano 3°, composta da un unico vano;
- 8) **LOTTO 8** (sub. 58, 111, 120), soffitta ubicata al piano 3°, composta da un unico vano.

I predetti lotti presentano pareti interne in forati di cemento a vista e soffitti intonacati al civile.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, i pavimenti sono in cemento, le porte sono in metallo. L'impianto elettrico è a vista con canaline esterne.

Per accedere ai lotti 1, 2, 3, e 6 del compendio è stato effettuato un accesso forzoso.

I lotti non sono divisibili in natura, ma possono essere alienati in otto lotti distinti.

La vendita dei beni è soggetta ad I.V.A..

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione dei cespiti, nel loro complesso, è da ritenersi sufficiente.

ACCESSIBILITA'

Si accede ai cespiti dalla corte comune accessibile dal cancello pedonale posto al civico n. 13 sulla pubblica via Manzoni, e tramite il vano scala o l'impianto ascensore, è possibile accedere alle porte d'ingresso delle singole unità.

A seguito del sopralluogo i cespiti risultano liberi.

CONFINI

Coerenze da Nord in senso orario:

LOTTO 1: intercapedine, sub. 10, sub. 55, intercapedine;

LOTTO 2: sub. 54, sub. 10, sub. 8 e 44, sub. 44 ed intercapedine;

LOTTO 3: sub. 8, sub. 49, intercapedine, sub. 48;

LOTTO 4: sub. 63 e distacco su via Manzoni, distacco su via Manzoni, sub. 65, sub. 11;

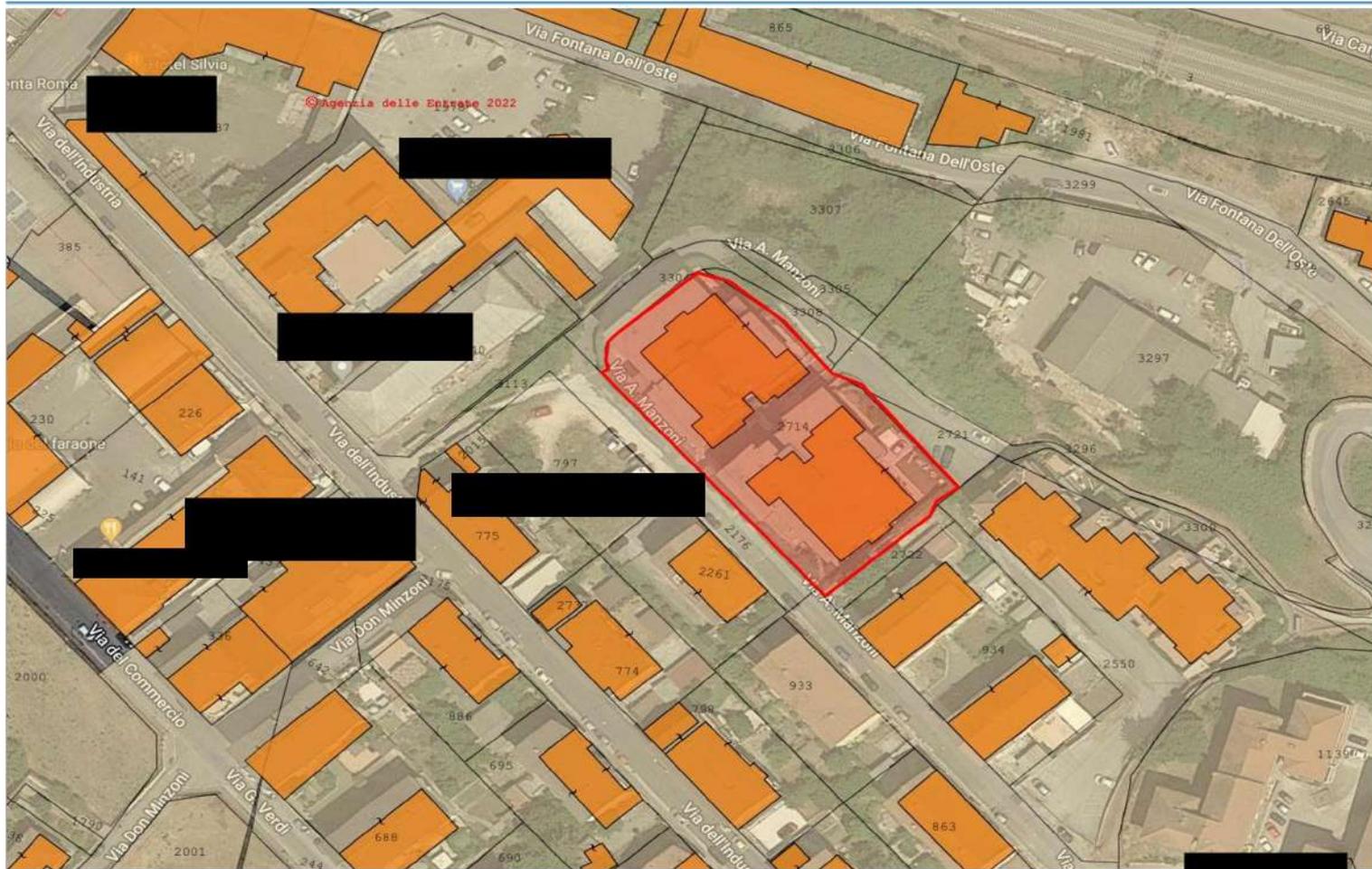
LOTTO 5: sub. 65, distacco su via Manzoni, sub. 67, sub. 6;

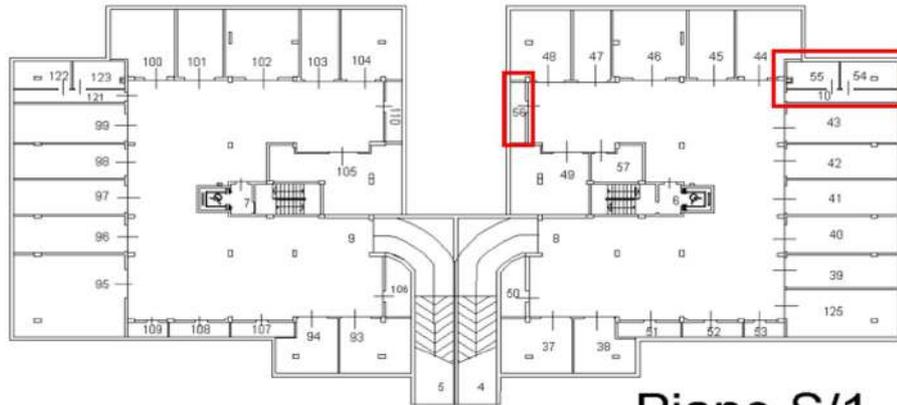
LOTTO 6: sub. 66, distacco su via Manzoni, sub. 68, sub. 6;

LOTTO 7: sub. 67, distacco su via Manzoni sub. 69, sub. 6;

LOTTO 8: sub. 59, sub. 6; distacco verso corte comune, distacco su via Manzoni.

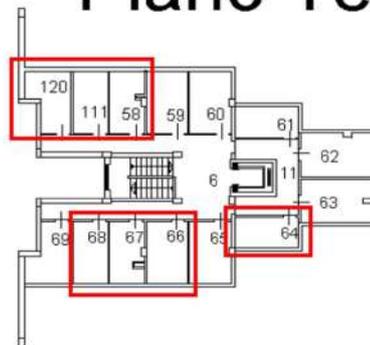
ESTRATTO DI MAPPA





Piano S/1

Piano Terzo



ANALISI DEL PERIMETRO

n. Unità	Lotti	Note tecniche	Catasto	foglio	P.Illa	Sub	Categoria Catastale	Rendita Catastale	IMU	Piano	Destinazione Catastale	Destinazione d'Uso	Superficie Utile Lorda mq	Superficie Esterna mq	Superficie Edificabile mq	%	Superficie Commerciale mq
1	1		CF	9	2714	54	C/2	23,24	39	S1	LOCALE DEPOSITO	CANTINA	12			100%	12
2	2		CF	9	2714	55	C/2	18,59	31	S1	LOCALE DEPOSITO	CANTINA	10			100%	10
3	3		CF	9	2714	56	C/2	11,62	20	S1	LOCALE DEPOSITO	CANTINA	8			100%	8
4	4		CF	9	2714	64	C/2	13,94	23	3	LOCALE DEPOSITO	SOFFITTA	8			100%	8
5	5		CF	9	2714	66	C/2	18,59	31	3	LOCALE DEPOSITO	SOFFITTA	9			100%	9
6	6		CF	9	2714	67	C/2	16,27	27	3	LOCALE DEPOSITO	SOFFITTA	8			100%	8
7	7		CF	9	2714	68	C/2	16,27	27	3	LOCALE DEPOSITO	SOFFITTA	8			100%	8
8	8	Unità fusa con i sub. 111 e 120.	CF	9	2714	58	C/2	16,27	27	3	LOCALE DEPOSITO	SOFFITTA	70			100%	70
9	8	Unità fusa con i sub. 58 e 120.	CF	9	2714	111	C/2	23,24	39	3	LOCALE DEPOSITO	SOFFITTA				0%	0
10	8	Unità fusa con i sub. 58 e 111.	CF	9	2714	120	C/2	18,59	31	3	LOCALE DEPOSITO	SOFFITTA				0%	0
TOTALE													133	0	0		133

NOTE

- Fonti e definizioni: si valorizzano i dati desunti dalla visura catastale. Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalate utilizzando misurazioni a campione eseguite in loco.

VALORI PERIMETRO

CRN

VALORE STIMATO

VALORE DI MERCATO

n. Unità	Lotti	Catasto	Foglio	P.lia	Sub	Categoria Catastale	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Utile Lorda mq	Superficie Commerciale mq	CRN		VALORE DI STIMATO		VALORE DI MERCATO	
											CRN €	CRN €/mq	VALORE DI STIMATO €	VALORE DI STIMATO €/mq	VALORE DI MERCATO €	VALORE DI MERCATO €/mq
1	1	CF	9	2714	54	C/2	S1	CANTINA	12	12	5.400	450	4.800	400	2.300	192
2	2	CF	9	2714	55	C/2	S1	CANTINA	10	10	4.500	450	4.000	400	3.500	350
3	3	CF	9	2714	56	C/2	S1	CANTINA	8	8	3.600	450	3.200	400	2.700	338
4	4	CF	9	2714	64	C/2	3	SOFFITTA	8	8	3.600	450	3.200	400	3.200	400
5	5	CF	9	2714	66	C/2	3	SOFFITTA	9	9	4.050	450	3.600	400	3.600	400
6	6	CF	9	2714	67	C/2	3	SOFFITTA	8	8	3.600	450	3.200	400	2.200	275
7	7	CF	9	2714	68	C/2	3	SOFFITTA	8	8	3.600	450	3.200	400	2.200	275
8	8	CF	9	2714	58	C/2	3	SOFFITTA	70	70	31.500	450	15.400	220	12.900	184
9	8	CF	9	2714	111	C/2	3	SOFFITTA	0	0	0	450	0	0	0	0
10	8	CF	9	2714	120	C/2	3	SOFFITTA	0	0	0	450	0	0	0	0
TOTALE									133	133	59.850		40.600		32.600	

Comune	Colleferro	RM	Zona OMI	B1					
		COMPRAVENDITA					LOCAZIONE		
	Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale		Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale
Min - €/mq	900	950	1.050	550	Min €/mq/anno	54	48	76	40
Max - €/mq	1.650	1.400	1.550	800	Max €/mq/anno	76	72	112	58

ANALISI DI MERCATO

Domanda: A seguito dell'analisi di mercato si rileva una scarsa domanda, ed una scarsa offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Offerta: L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:
 per la vendita: 300 € 500 €
 per le aste: 140 € 290 €
 per i transati 300 € 300 €

Trend transazioni: Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente

Liquidità asset: Data la location di scarso interesse in cui è ubicato l'asset, si ritiene che questo abbia limitata liquidità.

Asset in commercializzazione: Il cespite non risulta in pubblicità

VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Segmento di Mercato: Residenziale

Comune		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Colleferro								
NTN	Totale	121	113	122	149	162	150	178
	%	-	-6%	8%	23%	8%	-7%	18%
STOCK	Totale	10.964	10.984	11.026	11.033	11.035	11.047	11.090
	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
IMI	Totale	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
	%	-	-7%	7%	23%	8%	-7%	18%



ANALISI DI MERCATO - VALORI DI VENDITA

#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Stato Manutentivo	Superficie Commerciale mq	Asking Price €	Asking Price €/mq	Location	Dimensione	Piano	Stato	Sconto Trattativa	Totale Aggiustamenti	VM Ponderato unitario €/mq	Fonte
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DEPOSITO	T	Buono	6	3.000	500	SUPERIORE -10%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%	-10%	-25%	375	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	DEPOSITO	S1	Scarso	40	12.000	300	SUPERIORE -10%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	-10%	-20%	240	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	DEPOSITO	T	Scarso	42	15.000	357	SUPERIORE -10%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	SIMILARE 0%	-10%	-25%	268	[REDACTED]
								300						200		
								390						300		
								500						400		

1



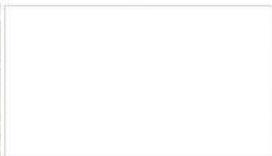
2



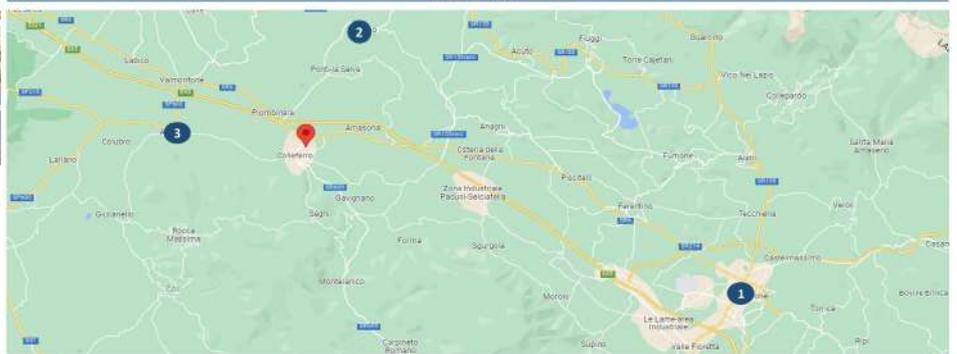
3



4



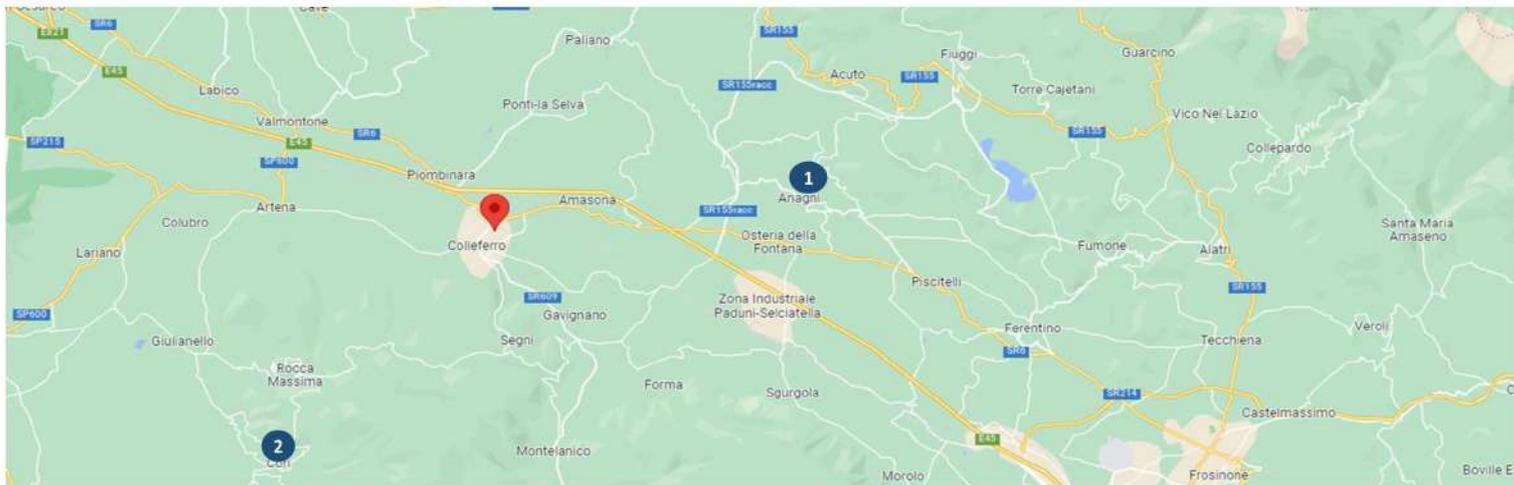
LOCALIZZAZIONE



ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE

#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Prossima Asta	Valore CTU €	Valore CTU €/mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1			DEPOSITO	1	26	n.d	n.d	n.d	3.686	142	
2			DEPOSITO	T	17	n.d	n.d	n.d	4.998	294	
								0	MINIMO	140	
									MEDIA	220	
								0	MASSIMO	290	

LOCALIZZAZIONE



Strumento urbanistico vigente:	Progetto di rigenerazione urbana
Azzonamento:	Ambito 3
Atto di adozione/approvazione:	Delibere nn. 13, 14 e 15, seduta del Consiglio Comunale del 7 marzo 2019.

Stralcio P.R.U.



DELIMITAZIONE AMBITI TERRITORIALI URBANI - AMBITO 3 - VIA FONTANA DELL'OSTE -



Aree fondiarie residenziali

LEGENDA - CARTA USO DEL SUOLO -	
	Boschi igrofilo a piovpi e salice bianco e/o a ontano nero e/o a frassino meridionale
	Cerrete collinari
	Cespuglieti a dominanza di prugnolo rovi, ginestre e/o felce aquilina
	Inasiedamento dei grandi impianti di servizi pubblici e privati
	Nuclci forestali di neoformazione in ambito agricolo e artificiale
	Reti stradali
	Seminativi in aree non irrigue
	Tessuto residenziale continuo e denso
	Tessuto residenziale discontinuo
	Aree Urbane Verdi
	Strutture di Sport e Tempo Libero
	Cantieri Spazi in Costruzione e Scavi
	Cimiteri
	Castagnei dei substrati arenacei e marmosi
	Aree Estrattive
	Superfici a copertura erbacea densa (graminacee)

Perimetro AMBITO 3 - VIA FONTANA DELL'OSTE -

Ammessi solo interventi ai sensi dell' Art. 3 L.r. n. 7/2017 - **Fabbricati Legittimati** -

Regolamento per l'edificazione

Art. 3 L.r. n.7/2017 - Fabbricati Legittimati:

Interventi ammessi:

"sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato (omissis) interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento". Inoltre "è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale di cui al comma 1, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltreché il superamento degli indici edificatori - (omissis) - è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali:

- residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato."



COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 1

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	No Regularizzabile
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	1.500 €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

1) accorpamento di parte del sub. 10 (BCNC) e 54 mediante la demolizione del tramezzo e la realizzazione di una nuova porta di accesso al sub. 54.

Rilevato che il sub. 10 è costituito da un bene comune ai soli sub. 54 e 55, al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

COMPLIANCE URBANISTICA - LOTTO 1

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	No Regularizzabile
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	1.000 €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Collesferro si evince che il fabbricato censito alla p.lla 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità, per le quali non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarle:

1) accorpamento di parte del sub. 10 (BCNC) e 54 mediante la demolizione del tramezzo e la realizzazione di una nuova porta di accesso al sub. 54.

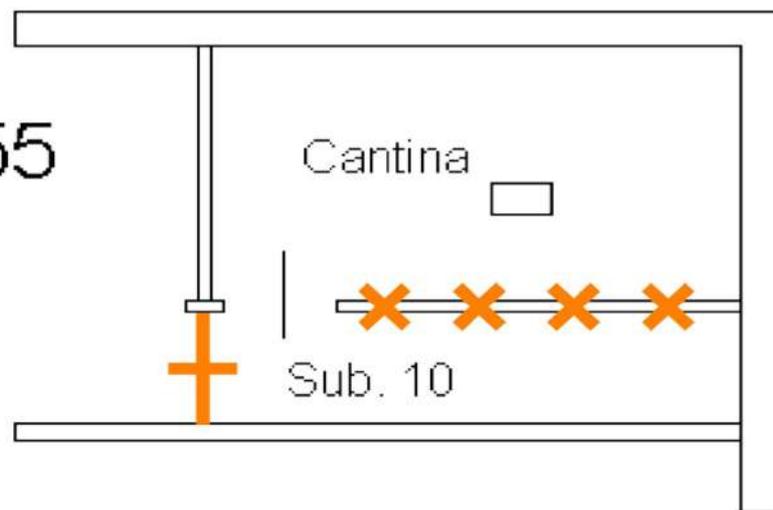
Al fine di regolarizzare la predetta difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante il deposito di una CILA IN SANATORIA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

COMPLIANCE AMBIENTALE - LOTTO 1

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq
		0	Totale
			- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.

Sub. 55



Sub. 43

Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED] a [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0

Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 29/11/2006	No Regolarizzabile	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale.	500
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 29/11/2006.	No Regolarizzabile	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale.	1000
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.	No Regolarizzabile	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.	1000
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

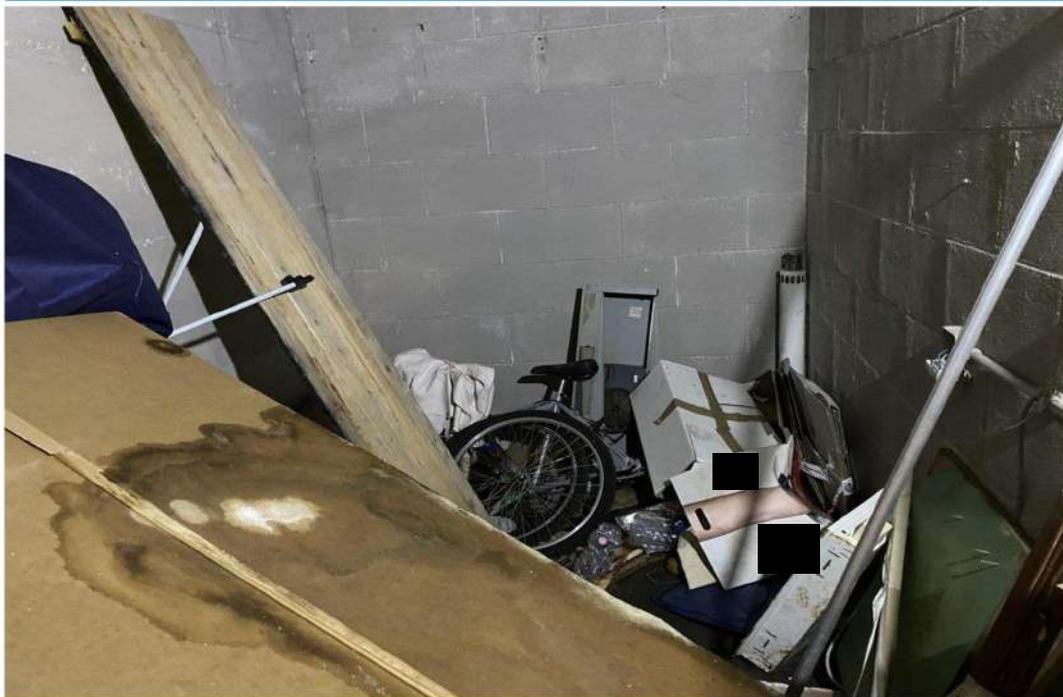
Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		N/D	non è stato possibile reperire il conteggio degli oneri condominiali pregressi, in quanto l'Amministratore del Condominio ha inviato solo un documento attestante gli insoluti complessivi della Società. Sarà cura dello scrivente integrare il rapporto al ricevimento delle quote degli insoluti da parte dell'Amministratore del Condominio.	0

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.









COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 2

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi ai sensi della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia dell'Entrate, in quanto è stato rilevato lo spostamento della porta di ingresso.

COMPLIANCE URBANISTICA - LOTTO 2

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Colleferro si evince che il fabbricato censito alla p.Ila 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- P.d.c. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006

COMPLIANCE AMBIENTALE - LOTTO 2

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	Si	
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No	
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No	
Costi di bonifica		A corpo	Totale	500 €

A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiali di varia natura all'interno dell'unità immobiliare. Al fine di rimuovere i predetti materiali si stimano costi di bonifica pari ad euro 500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0

Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 29/11/2006	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 29/11/2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		No	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale	500
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

Condominio

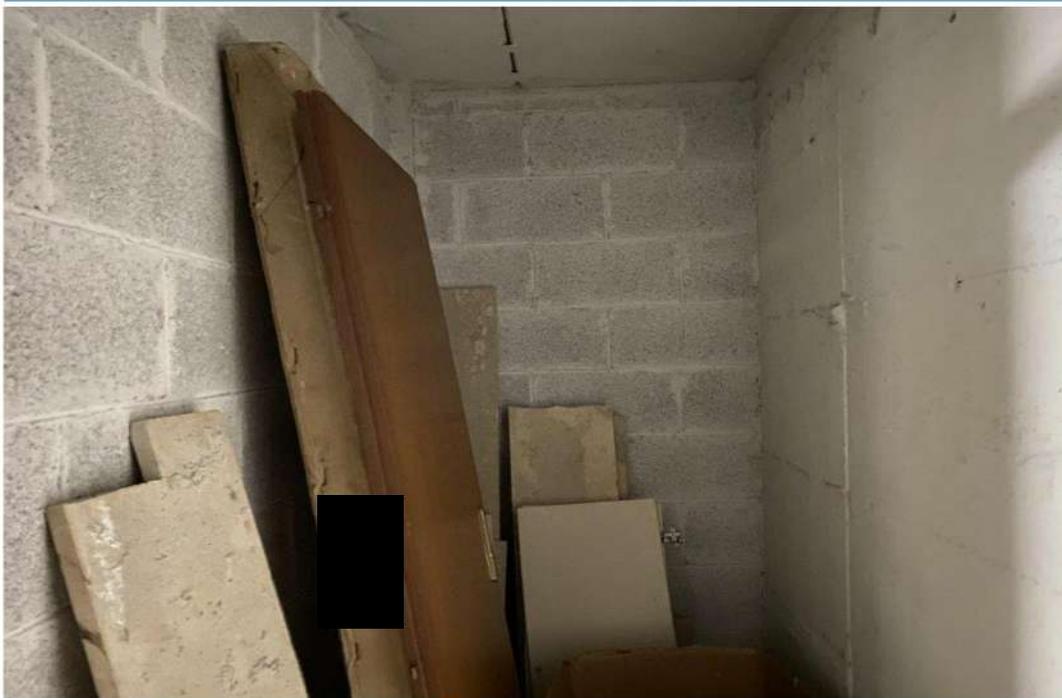
1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		N/D	non è stato possibile reperire il conteggio degli oneri condominiali pregressi, in quanto l'Amministratore del Condominio ha inviato solo un documento attestante gli insoluti complessivi della Società. Sarà cura dello scrivente integrare il rapporto al ricevimento delle quote degli insoluti da parte dell'Amministratore del Condominio.	0

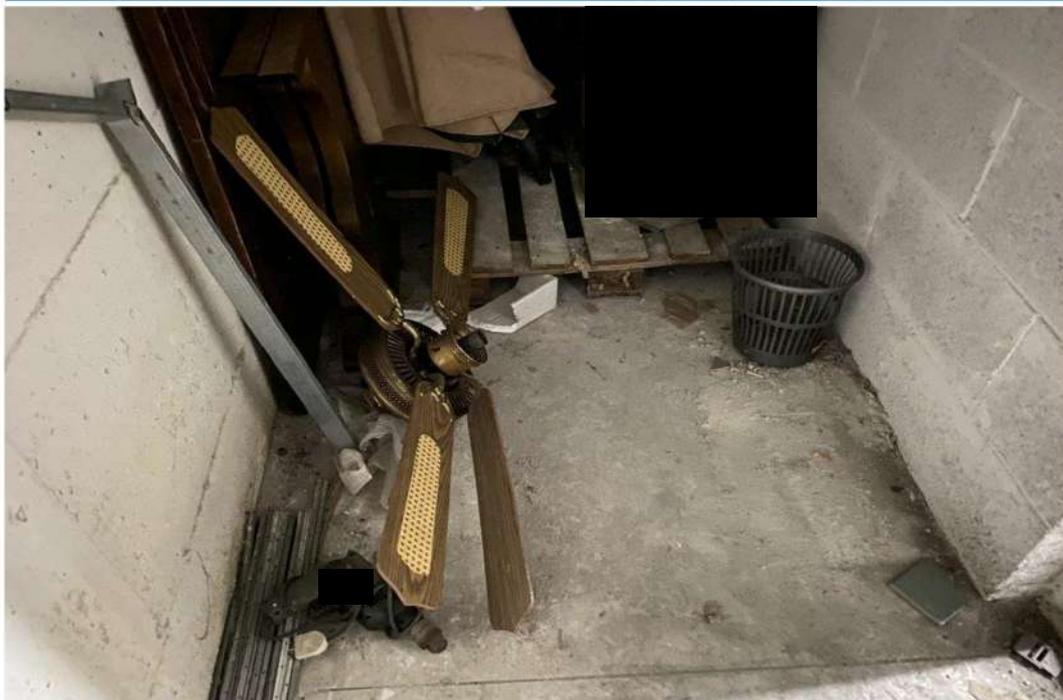
Attestato di Prestazione Energetica

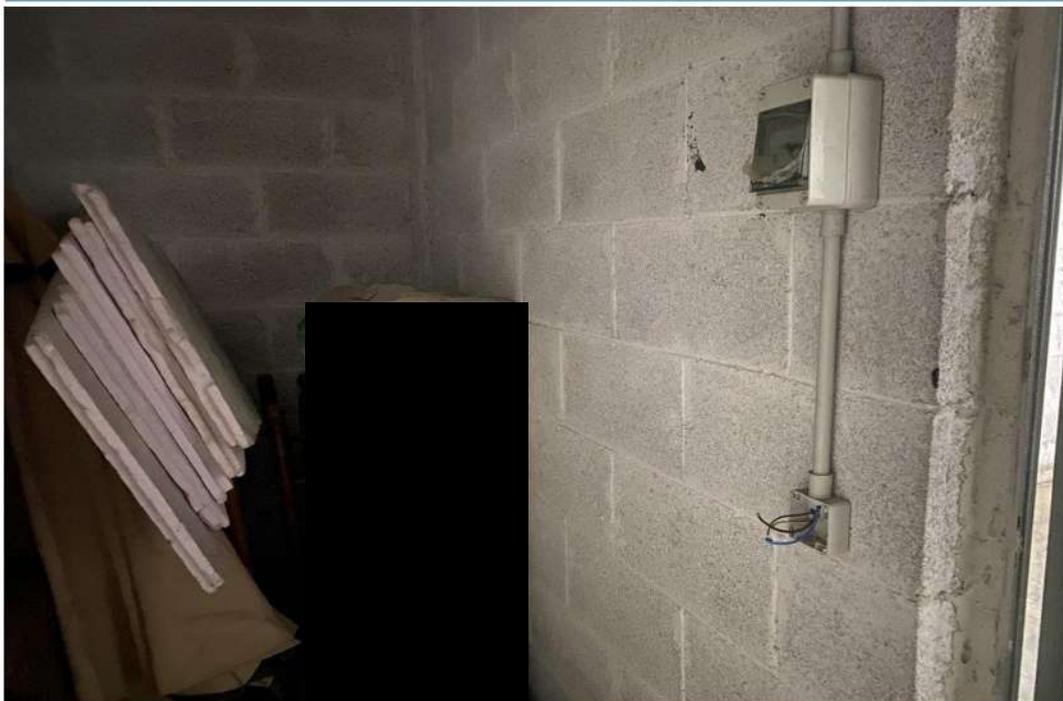
1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.









COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 3

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA - LOTTO 3

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Colleferro si evince che il fabbricato censito alla p.Ila 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006

COMPLIANCE AMBIENTALE - LOTTO 3

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No
Costi di bonifica		A corpo	Totale
			500 €

A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiali di varia natura all'interno dell'unità immobiliare. Al fine di rimuovere i predetti materiali si stimano costi di bonifica pari ad euro 500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0

Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 29/11/2006	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 29/11/2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		No	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Ambientale	500
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Ambientale

Condominio

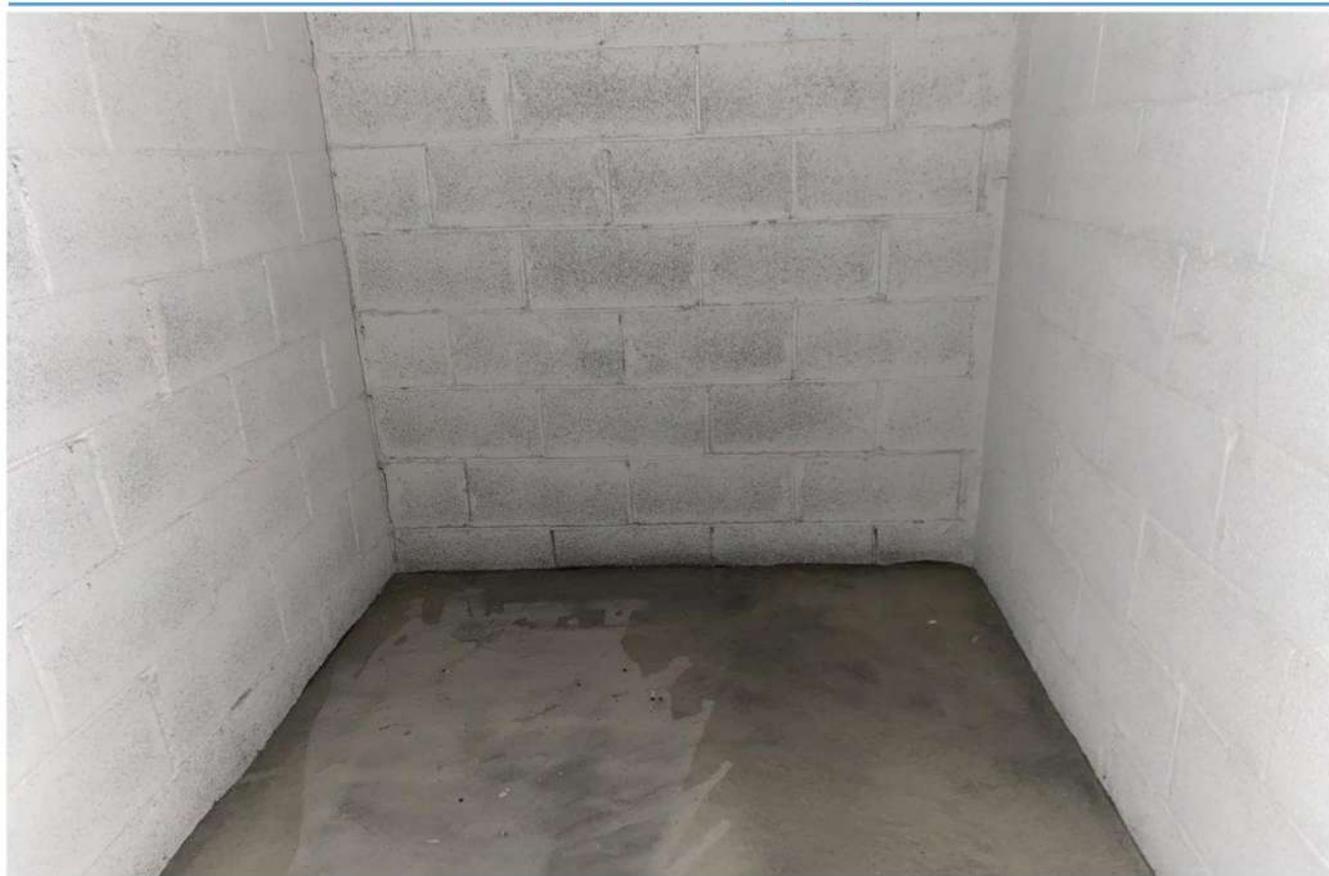
1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		N/D	non è stato possibile reperire il conteggio degli oneri condominiali pregressi, in quanto l'Amministratore del Condominio ha inviato solo un documento attestante gli insoluti complessivi della Società. Sarà cura dello scrivente integrare il rapporto al ricevimento delle quote degli insoluti da parte dell'Amministratore del Condominio.	

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.





COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 4

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA - LOTTO 4

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Collesferro si evince che il fabbricato censito alla p.Ila 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006

COMPLIANCE AMBIENTALE - LOTTO 4

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No			
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No			
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No			
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq	0	Totale	- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.

Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED] a [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0

Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 29/11/2006	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 29/11/2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

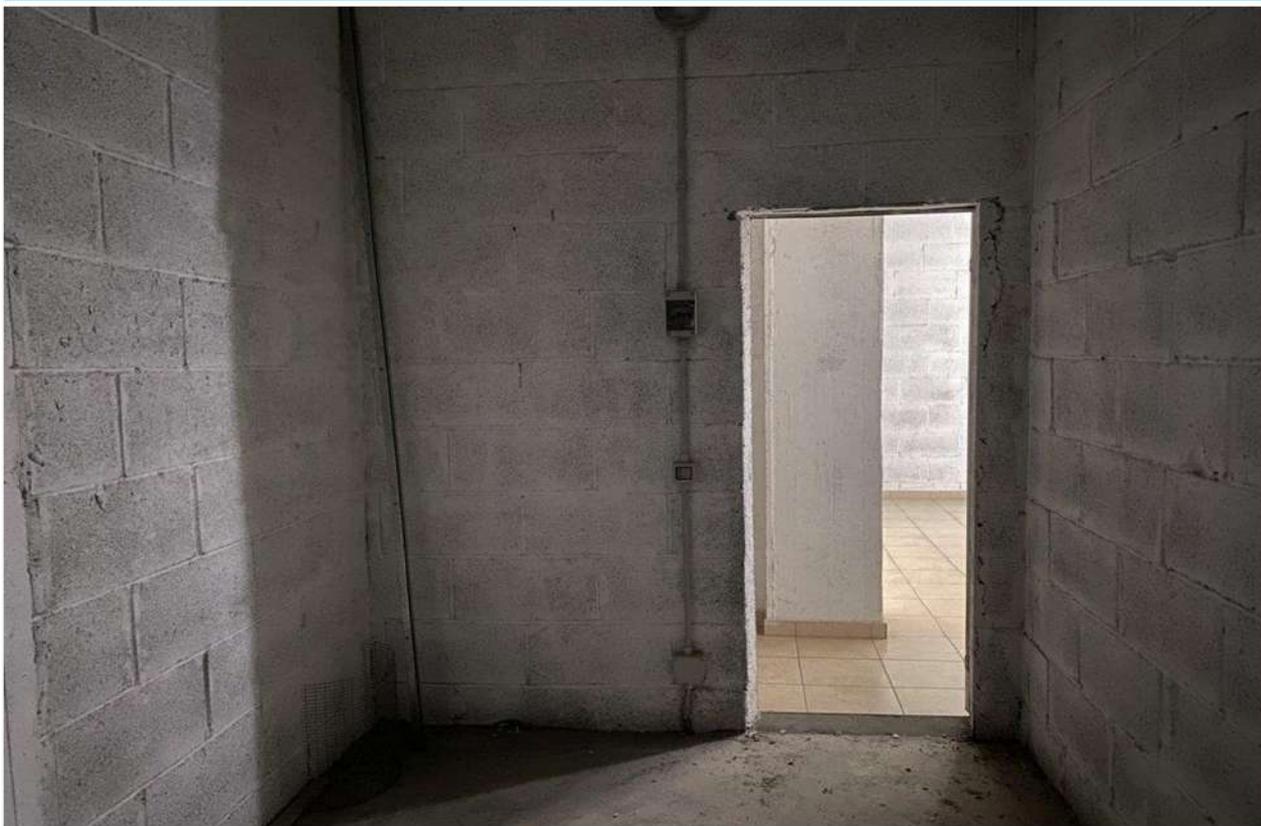
Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		N/D	non è stato possibile reperire il conteggio degli oneri condominiali pregressi, in quanto l'Amministratore del Condominio ha inviato solo un documento attestante gli insoluti complessivi della Società. Sarà cura dello scrivente integrare il rapporto al ricevimento delle quote degli insoluti da parte dell'Amministratore del Condominio.	

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.





COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 5

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA - LOTTO 5

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Collesferro si evince che il fabbricato censito alla p.Ila 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006

COMPLIANCE AMBIENTALE - LOTTO 5

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No			
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No			
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No			
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq	0	Totale	- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.



Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED] a [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0



Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 29/11/2006	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 29/11/2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Ambientale

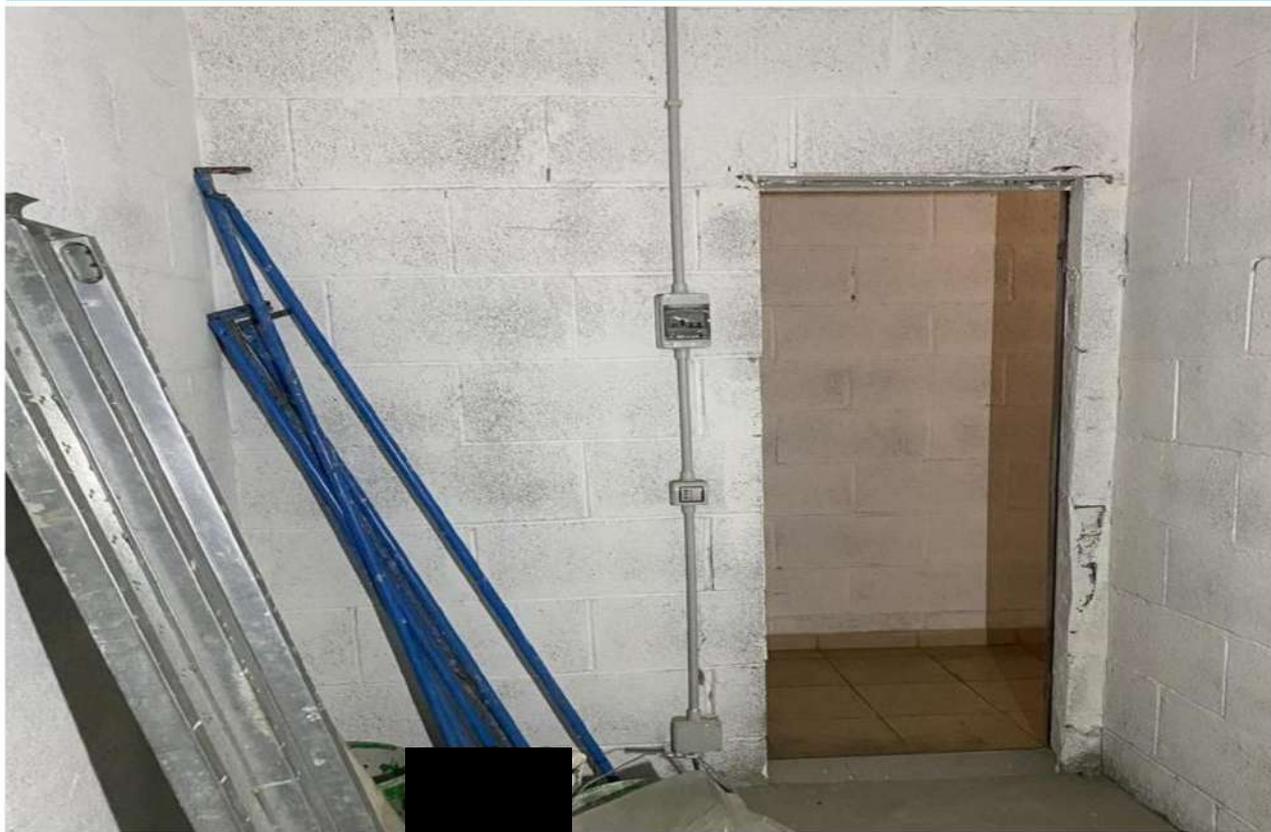
Condominio

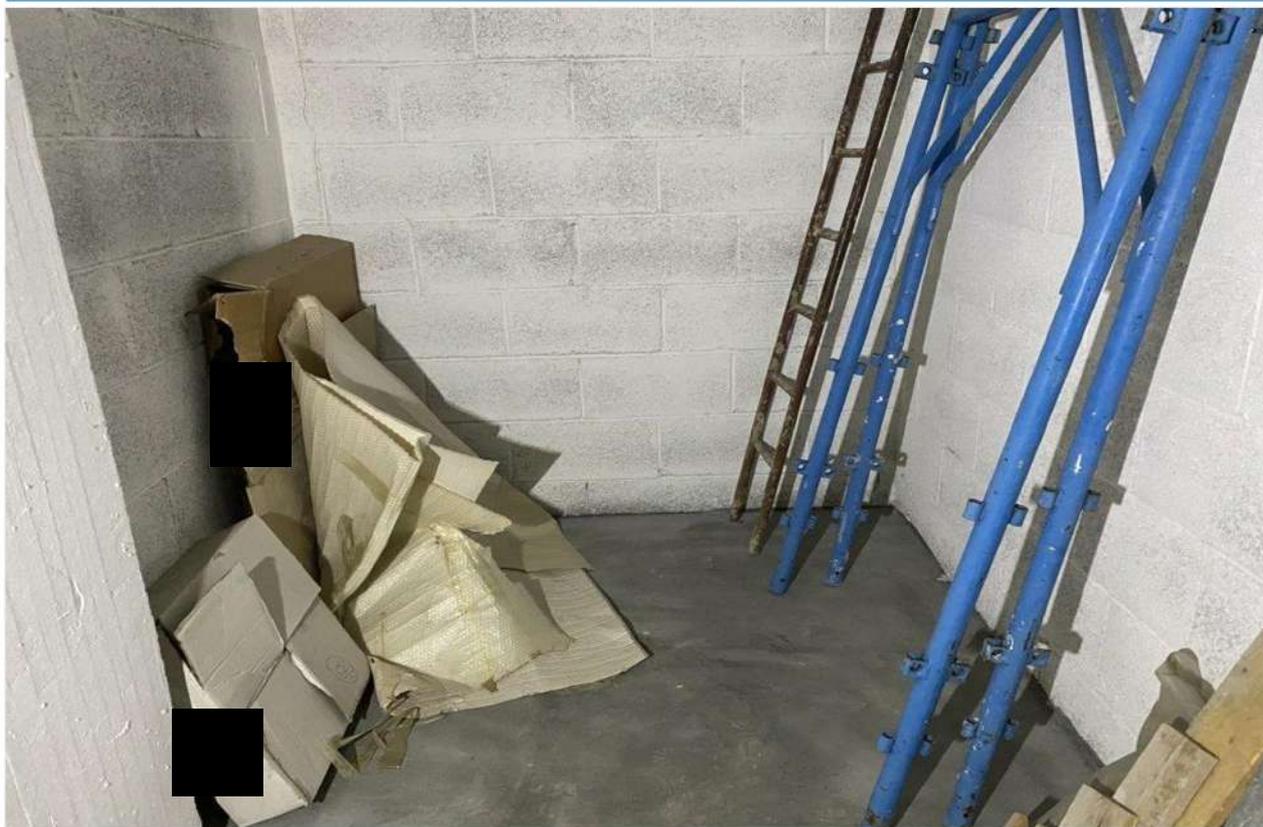
1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		N/D	non è stato possibile reperire il conteggio degli oneri condominiali pregressi, in quanto l'Amministratore del Condominio ha inviato solo un documento attestante gli insoluti complessivi della Società. Sarà cura dello scrivente integrare il rapporto al ricevimento delle quote degli insoluti da parte dell'Amministratore del Condominio.	

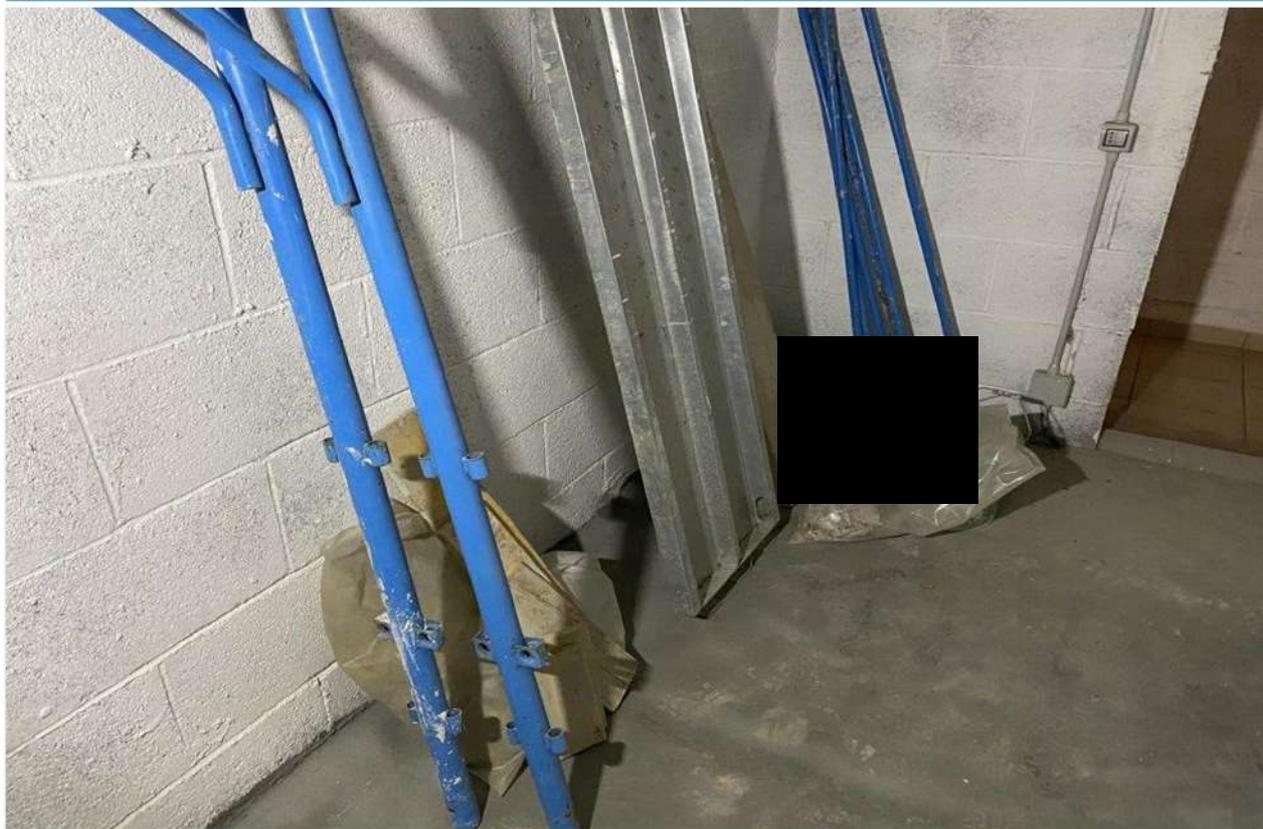
Attestato di Prestazione Energetica

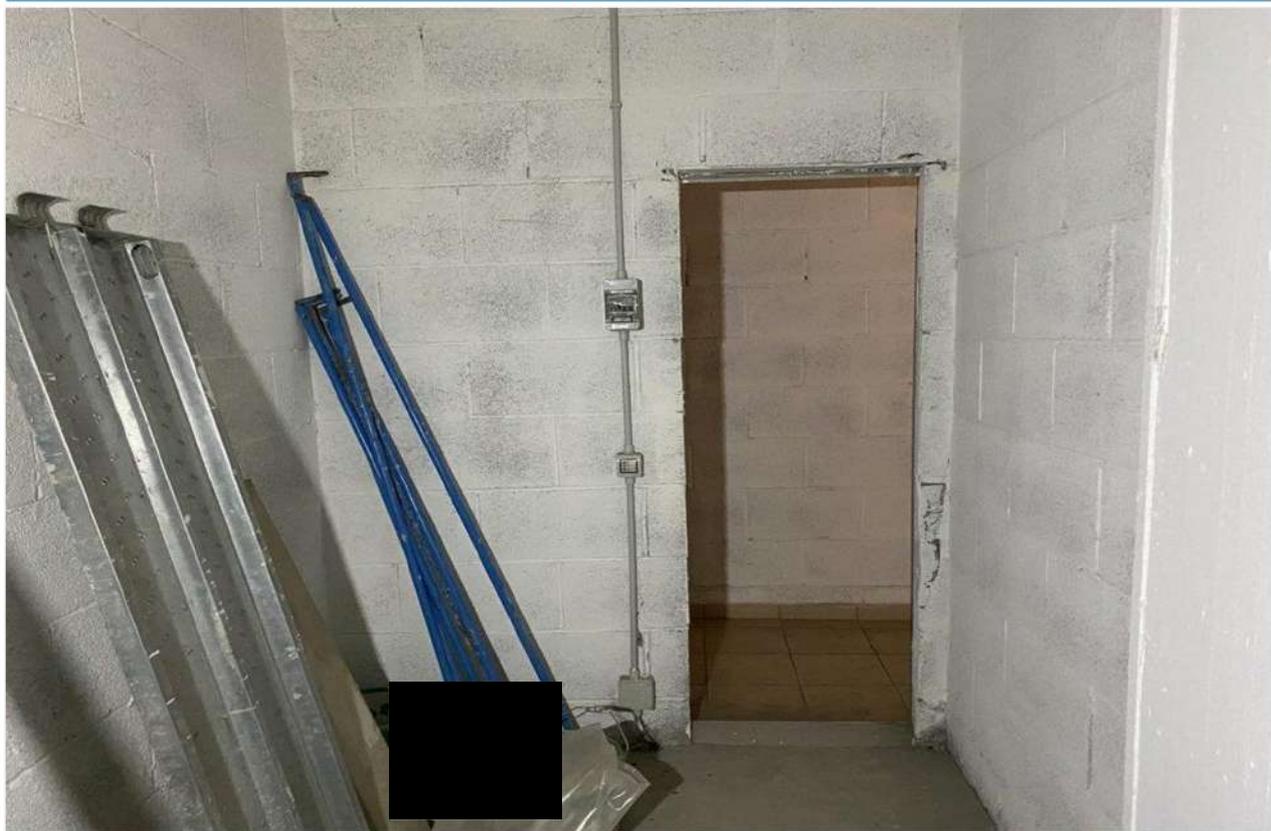
1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.









COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 6

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA - LOTTO 6

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Collesferro si evince che il fabbricato censito alla p.Ila 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006

COMPLIANCE AMBIENTALE - LOTTO 6

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No
Costi di bonifica		A corpo	Totale
			1.000 €

A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiali di varia natura all'interno dell'unità immobiliare. Al fine di rimuovere i predetti materiali si stimano costi di bonifica pari ad euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED] a [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0

Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 29/11/2006	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 29/11/2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		No	Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale	1000
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Ambientale

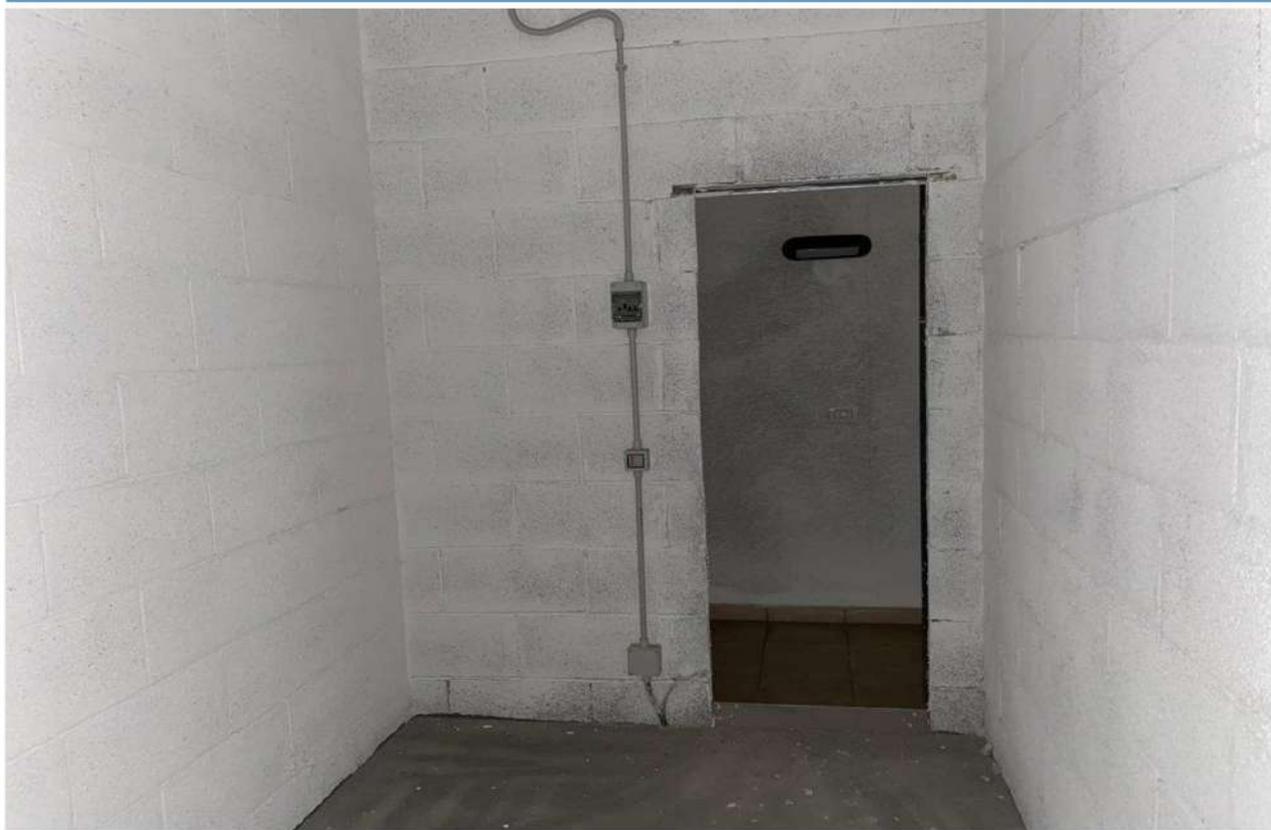
Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		N/D	non è stato possibile reperire il conteggio degli oneri condominiali pregressi, in quanto l'Amministratore del Condominio ha inviato solo un documento attestante gli insoluti complessivi della Società. Sarà cura dello scrivente integrare il rapporto al ricevimento delle quote degli insoluti da parte dell'Amministratore del Condominio.	

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.





COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 7

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	Si
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

COMPLIANCE URBANISTICA - LOTTO 7

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	Si
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Collesferro si evince che il fabbricato censito alla p.Ila 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006

COMPLIANCE AMBIENTALE - LOTTO 7

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No			
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No			
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No			
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq	0	Totale	- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.

Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione di [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0

Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 29/11/2006	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi.	0
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 29/11/2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.	Si	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.	0
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Urbanistica.					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di materiali di varia natura all'interno dell'unità immobiliare. Al fine di rimuovere i predetti materiali si stimano costi di bonifica pari ad euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Ambientale

Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		N/D	non è stato possibile reperire il conteggio degli oneri condominiali pregressi, in quanto l'Amministratore del Condominio ha inviato solo un documento attestante gli insoluti complessivi della Società. Sarà cura dello scrivente integrare il rapporto al ricevimento delle quote degli insoluti da parte dell'Amministratore del Condominio.	

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.





COMPLIANCE CATASTALE - LOTTO 8

Intestazione conforme all'attualità	Si	Conformità Catastale	No Regularizzabile
Servitù appartenenti e/o trascritte	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	1.500 €

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che le planimetrie catastali dei sub. 58, 111 e 120 non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) chiusura delle porte di accesso ai sub. 111 e 120;
- 2) accorpamento delle tre unità immobiliari mediante la demolizione del tramezzo di separazione tra il sub. 58 ed il 111 e di quello tra il sub. 111 ed il 120.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOGFA, per complessivi euro 1.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

COMPLIANCE URBANISTICA - LOTTO 8

Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	No Regularizzabile
		Costi di ripristino e/o regolarizzazione	1.000 €

Dalla disamina della documentazione visionata presso il Comune di Collesferro si evince che il fabbricato censito alla p.la 2714 è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato grafico del P.d.C. in Variante n. 165/2006, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità, per le quali non è stato fornito alcun titolo atto a legittimarle:

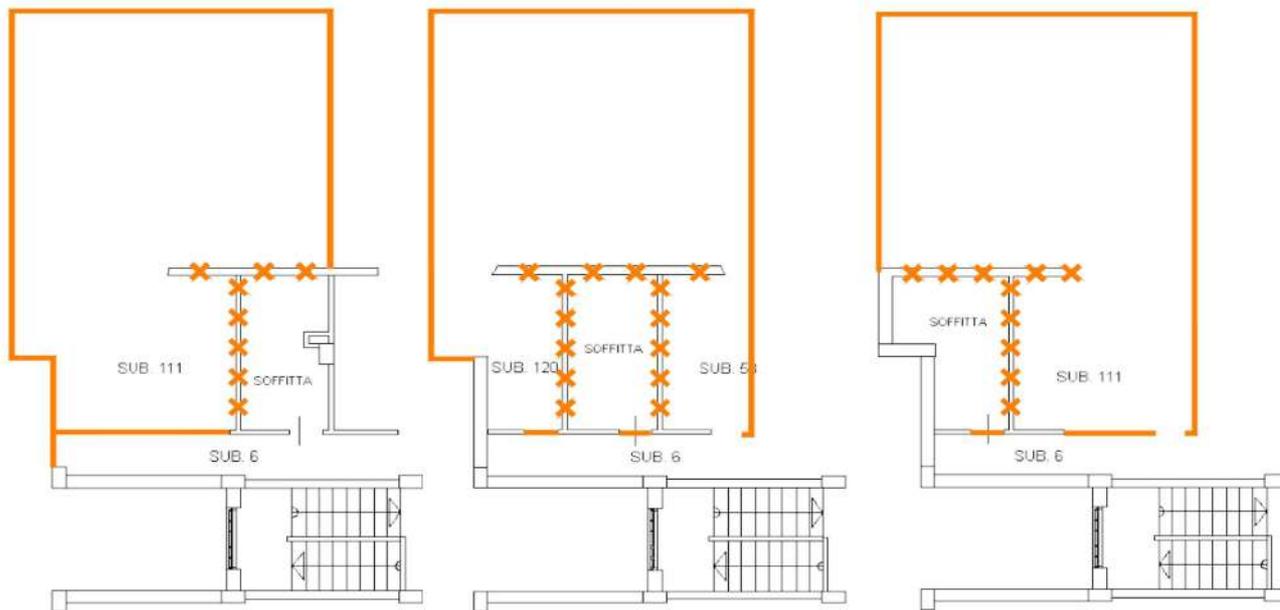
- 1) chiusura delle porte di accesso ai sub. 111 e 120;
- 2) accorpamento delle tre unità immobiliari mediante la demolizione del tramezzo di separazione tra il sub. 58 ed il 111 e di quello tra il sub. 111 ed il 120.

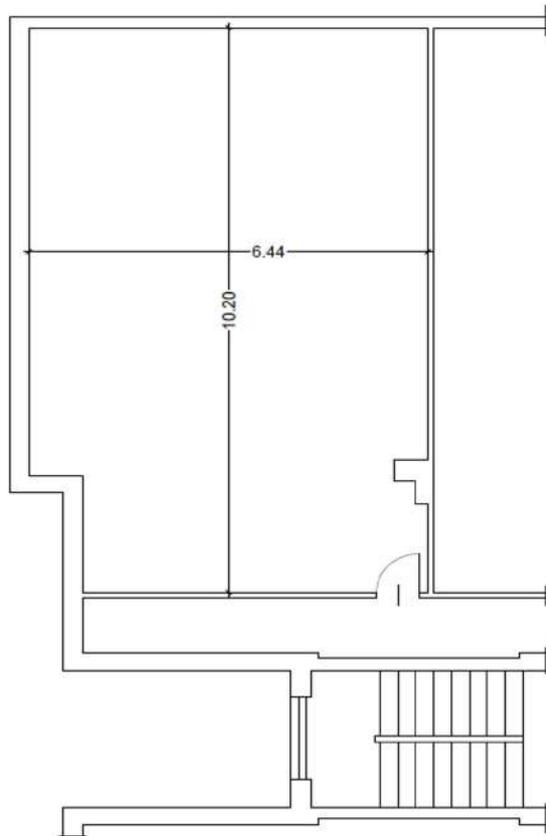
Al fine di regolarizzare la predetta difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante il deposito di una CILA IN SANATORIA, per complessivi euro 1.000,00.

COMPLIANCE AMBIENTALE - LOTTO 8

Presenza Amianto	No	Presenza di rifiuti o materiali inquinanti	No			
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No			
Pozzi, serbatoi e cisterne	No	Altre problematiche ambientali	No			
Costi di bonifica	mq	0,00	€/mq	0	Totale	- €

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.





Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Atto di provenienza	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio [REDACTED]	Si	Il titolo di provenienza è stato desunto dalla Relazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED]	0
5	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio [REDACTED]	Si	Si desume dalla Certificazione Notarile del 03.09.2015 a firma Notaio [REDACTED] che non risulta trascritto l'atto di modifica della denominazione da [REDACTED] a [REDACTED]	0
6	Intestazione catastale conforme all'attualità	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
7	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Diritto di proprietà per 1/1	0
8	Servitù attive o passive	Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito [REDACTED]	Si	Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	0
9	Completezza art. 567, c. 2 c.p.c.		Si	Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	0

Pesi, vincoli e gravami

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Vincoli, pesi e gravami		N/D		0

Conformità Catastale

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Visura storica unità immobiliare	Visure storiche catastali del 27/04/2022.	Si	Il titolare catastale corrisponde a quello reale.	0
2	Estratto mappa catastale	Estratto di mappa del 18/05/2022.	Si	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	0
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 29/11/2006	No Regolarizzabile	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale.	500
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali depositate in catasto in data 29/11/2006.	No Regolarizzabile	A seguito del sopralluogo e dalla disamina delle planimetrie catastali dei sub. 58, 111 e 120 sono state rilevate difformità. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale.	1000
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Compliance Catastale					

Conformità Urbanistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
2	Autorizzazioni Edilizie	P.d.C. n. 95 rilasciato in data 23.09.2004 e successivo P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006.	No Regolarizzabile	A seguito del sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nel progetto del P.d.C. in Variante n. 165 rilasciato in data 13.12.2006. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica.	1000
4	Certificato di Agibilità/Abitabilità		N/D	A seguito dell'accesso agli atti non è stato possibile rilevare se sia stata presentata la richiesta di agibilità.	0
Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica ed Analisi Territoriale e Urbanistica					

Conformità Impiantistica

#	Tipologia	Riferimento	Conformità	Note	Costi di regolarizzazione
1	Certificato di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti.	0
2	Dichiarazione di Conformità impianti		N/D	non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	0

Conformità Ambientale

1	Presenza/assenza amianto		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	0
2	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	0
3	Presenza/assenza pozzi, serbatoi e cisterne		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di pozzi, serbatoi e cisterne	0
4	Presenza/assenza Fibre Artificiali Vetrose o lane minerali		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	0
5	Presenza /assenza Radon		Si	Per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone	0

Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Ambientale

Condominio

1	Regolamento di condominio		N/D	non è stato possibile reperire il regolamento di condominio	
2	Oneri condominiali		N/D	Non risultano quote condominiali pregresse	

Attestato di Prestazione Energetica

1	APE		N/D	Ai sensi del DPR 192/2005 non è previsto l'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie.	0
---	-----	--	-----	--	---

I costi indicati si intendono al netto dell'IVA ed internalizzano i costi di progettazione, direzione lavori, oneri e sanzioni.

Approccio basato sul mercato (comparativo): Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

Assunzione speciale: Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

Canone di mercato (MR): L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.

Data della valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

Membro RICS: Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

Proprietà adibite ad attività commerciale: Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

Proprietà specializzata: Una proprietà che è raramente, o non è mai, venduta sul mercato, se non unitamente all'azienda o all'entità di cui fa parte, a causa della singolarità dovuta alla sua natura o forma, alla sua configurazione, dimensione, ubicazione o altro ancora;

Regolata da RICS: Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

Sopralluogo: La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

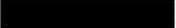
Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

Valore di mercato (MV): L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.



ALLEGATI

1. Atto di trasformazione di Società del 03.12.1991 rep. 25245 a Rogito Notaio 
 2. Certificazione Notarile del 04/09/2015, Notaio 
 3. Visure storiche catastali del 27/04/2022.
 4. Estratto di mappa del 18/05/2022.
 4. Elaborato planimetrico registrato in data 29/11/2006
 5. Planimetrie catastali depositate in catasto in data 29/11/2006.
 6. Analisi urbanistica.
- 