

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

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 33/2020  
PROMOSSA DA: SIENA NPL 2018 S.r.l.  
CREDITORI INTERVENUTI: Banca di Credito Coop. Sangro-Teatina soc. coop a r.l.  
CONTRO: ~~TEGOS S.R.L. DEL CAPIO ANTONIO~~

GIUDICE: Dott.ssa Alessandra Dominici  
C.T.U.: Arch. Costantino Avincola  
CUSTODE: Avv. Rodolfo Antonini

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

- CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.
- CAPITOLO 2 - PREMessa
- CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.
- CAPITOLO 5 - ALLEGATI



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

### 1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

#### (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

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

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

#### C) In primo luogo,

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

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

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

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

#### D) In secondo luogo,

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

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

#### E) In terzo luogo,

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

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

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

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

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) **avendo** cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad L.T.A., ovvero nel caso di immobili

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

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

### 4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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



## 7. Identificazione dei lotti

A) appurri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari pignorati, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Estimale) e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

## 8. Stima

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

Disponere, altresì che l'esperto estimatore:

invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la ricezione e la ricezione dei documenti informativi e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della scadenza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.; assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta scadenza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

**depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima della scadenza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero proprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinentemente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni peritali, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf, o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

Intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 03/07/2020, il G.E. dott.ssa A. Dominici ha nominato il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2 00069 Trevignano Romano, CTU nella procedura n. 33/20 del R.G.E., per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati, riguardanti gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Cerveteri (RM) in via Colle dell'Asino, n.73/77 invitandolo a comparire all'udienza del 12.04.2021 e precisamente:

1. Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 93 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);
2. Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 94 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);
3. Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 95 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);
4. Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 96 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);
5. Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 97 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);
6. Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio B, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 126 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);
7. Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio B, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 127 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa);
8. Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio Bin Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 78 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
9. Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio Bin Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 79 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
10. Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 80 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
11. Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 81 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
12. Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 88 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
13. Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 89 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
14. Locale ad uso autorimessa al piano T dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 117 (Cat. C/6 il locale ad uso autorimessa)).

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE		ATTIVITA'	DATA	ESITO	Allegato
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	PST GIUSTIZIA	Giuramento	18/08/2020	accettazione incarico esperto estimatore	
		Fascicolo telematico		Prelevato dal portale Efsystem	
SISTER (Telematico)	Conservatoria	Casato		planimetria, misura catastale, estratto di mappa degli immobili	ALL. 1
		Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale				ALL. 2
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali			dati in relazione	
CONSERVATORIA				Prelevamento atto compravendita (solo note di trascrizione)	
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>					
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITA'	ESITO		(Eventuale)	Allegato
COMUNE DI CERETERA	Urbanistica	In data 26/01/2021 richiesta di accesso informale agli atti per i ruoli edilizi; In data 23/02/2021 sollecito richiesta		Ricevuta documentazione: 24/02/2021; Permesso di costruire n.13 del 20/04/2005 intestata alla TECOR srl con relativi allegati	ALL. 6
		UNIV. AGRARIA			
AGENZIA ENTRATE	Visure catastali			Visure, planimetrie immobili, mappa catastale	ALL. 1
	Pubblicita' Immobiliare				
ANAGRAFE	Stato Civile/ Richiesta estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio			Ricevuto estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio sig. Antonio Del Gaudio	ALL. 5
		ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Solo nota di trascrizione	ALL. 6
DATI DI INTERESSE	Atto Ultravennale			atto di compravendita	
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO		Allegato
COMUNE DELL'ESECUZIONE	Sopraluogo	08/02/2021	h. 9.30	individuazione dei beni	verbale
	Sopraluogo	15/02/2021	h. 16.30	individuazione locali al piano interrato, rilievi e verifiche	
	Sopraluogo	11/03/2021h.	16.30	Accertamento stato immobili	
	Udienza	12/04/2021			

CIVITAVECCHIA		h. 14,00	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	SI	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

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

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

Questo 1.A)

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

Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi questo			
1.C-c1			
Certificato notarile - vedi questo	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 2° c. risulta completa e idonea
1.C-c2			
Segnalazioni al Giudice:			

Questo 1.B) 1.G)

Dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini, iscritto presso il collegio Notarile del Distretto di Messina, è risultato quanto segue:

ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Iscrizione n. 12648/2466 del 23/10/2003** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato n. rep. 48202 in Notar Anderlini Leonello del 20/10/2003

A favore: Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A. con sede in Padova cod. fisc. 02691680280 domicilio ipotecario eletto Civitavecchia (Rm) piazza Vittorio Emanuele n. 1/6

Contro: ~~XX~~

- Mutuo di euro 5.000.000,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 10.000.000,00 - gravante sugli immobili distinti in catasto al foglio n. 37 part. lle 67-68-94-95-355-356
- Annotazione n. 14051/2156 del 12/11/2009 a iscrizione derivante da frazionamento in quota in Notar Anderlini Leonello del 09/06/2005 rep. N. 52621, gravante sugli immobili distinti in catasto come di seguito:

- fig. 37 part. 1812 sub 93 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
- fig. 37 part. 1812 sub 94 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
- fig. 37 part. 1812 sub 95 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
- fig. 37 part. 1812 sub 96 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
- fig. 37 part. 1812 sub 97 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
- fig. 37 part. 1812 sub 117 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
- fig. 37 part. 1812 sub 126 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
- fig. 37 part. 1812 sub 127 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 10.000,00
- fig. 37 part. 1812 sub 78 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00
- fig. 37 part. 1812 sub 79 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00

fig. 37 part. 1812 sub 80 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00 fig. 37 part. 1812 sub 81 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00 fig. 37 part. 1812 sub 88 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00 fig. 37 part. 1812 sub 89 Capitale euro 5.000,00 Ipoteca euro 12.000,00	Iscrizione n. 5945/850 del 16/07/2012 ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del dpr n. 602 del 1973) n. 166/9712 del 11/07/2012 A favore: Equitalia Sud S.P.A. con sede in Roma cod. fisc. 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto Via Cristoforo Colombo 271 - Roma) Contro: TECOR S.R.L. con sede in Roma (RM) cod. fisc. 05938331005 Debito di euro 539.607,08 - Ipoteca di euro 1.079.214,16 Gravante sugli immobili in oggetto.	Trascrizione n. 886/666 del 03/02/2020 nascente da pignoramento n. 3847 del 10/01/2020 - notificato dall'Ufficio Giudiziario Tribunale di Civitavecchia (RM) A favore: Siena NFL con sede in Roma cod. fisc. 14535321005 Contro: TECOR S.R.L. con sede in Roma (RM) cod. fisc. 05938331005 e Del Gaudio Antonio Contro: TECOR S.R.L. con sede in Roma (RM) cod. fisc. 05938331005 Gravante sugli immobili in oggetto	SEQUESTRI: non risulta	DOMANDE GIUDIZIALI: ==	SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: ==	ALTRO: ==
--	---	--	------------------------	------------------------	---	-----------

PROPRIETA PROPRIETA AL VENTENNIO	• DEL GAUDIO ANTONIO • TECOR SRL *	SI SI
Al sig. [redacted]: Immobile distinto al foglio catastale n. 37 part. 1812 sub 117 è pervenuto giusto atto di vendita in Notar Anderlini Leonello del 14/09/2005 rep. N. 53238/31675 trascritto il 28/09/2005 ai nn. 10411/6109 da potere della Tecor s.r.l. con sede in Roma cod. fisc. 05938331005		
[redacted]		
- gli immobili distinti al Fig. 37 part. 1812/93 - 1812/94 - 1812/95 - 1812/96 - 1812/97 - 1812/126 - 1812/127 - 1812/78 - 1812/79 - 1812/80 - 1812/81 - 1812/88 - 1812/89 - 1812/117 erano pervenuti per averli edificati su terreno Fig. 37 part. 67 - 68 - 94 - 95 - 355 - 356, di cui le part. 67 - 94 giusta atto di vendita in Notar Anderlini Leonello del 16/10/2001 rep. N. 43270 trascritto il 30/10/2001 ai nn. 10514/6393 da potere della CEREDIL 81 S.R.L. con sede in Roma cod. fisc. 05083980580.		

**ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA NEL VENTENNIO**



DANTI CAUSA SUCCESSIONI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (IC) :	
-	Alla CEREDIL 81 S.R.L. le part. 67 - 94 erano a sua volte pervenute giusta atto di vendita in Notar Fabrizio Fenaltea del 29/12/1982 rep. N. 10596/6234 trascritto il 14/01/1983 al n. 335/294 da potere <b>dei sig.ri</b> Morbidelli Antonio Ottavio nato a Cerveteri il 28/02/1945 e Morbidelli Mario nato a Cerveteri il 07/02/1942.
-	Ai sigg. Rinaldi Marino e Rinaldi Angelo i suindicati immobili erano pervenuti giusta atto di vendita in Notar Capparella del 21/05/1955 trascritto il 24/05/1955 al n. 1140 da potere di Tirabassi Rinaldo fu Antonio. Le part. Ille 68 - 95 - 355 (ex 68) - 356 (ex 95) giusta atto di vendita in Notar Anderlini Leonello del 16/10/2001 rep. N. 43271 trascritto il 30/10/2001 da potere di Rinaldi Marino nato a Nocera Umbra e Rinaldi Angelo nato a Nocera Umbra il 26/06/1946.

Questo I.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile:

-e2 - Certificato di matrimonio: Sig. Antonio P. e Gaudio Rinaldi dal comune di Cerveteri in data 19/03/2021 da cui risulta congegno dal 18/07/2011 in regime di separazione dei beni
---

Allegato 5

Questo I.F)

Questo I.G)

Non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Questo 2.A)

Descrizione immobili intestati a: **[REDACTED]**

Beni presenti nel complesso edilizio sito in via Colle dell'Asino N. 73/77 angolo via Fratelli Ferretti Formato da due palazzine (A e B) realizzate circa sette anni fa con struttura portante in c. a. a tre piani fuori terra e soffitta oltre al piano interrato destinato a servizi. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate color ocra con copertura a tetto. Lo stato di conservazione dell'intero complesso può considerarsi buono. L'uso di tali edifici è prevalentemente residenziale con la presenza di alcuni uffici, gli alloggi posti al piano terra sono forniti di giardino, ai piani interrati sono ubicati prevalentemente locali deposito e posti auto serviti anch'essi da ascensore. Il complesso edilizio ricade all'interno di un lotto sul quale sono presenti spazi di carattere pubblico (standards urbanistici), parcheggi, verde pubblico ed anche posti auto scoperti privati tra cui quelli oggetto del presente procedimento esecutivo.

La zona in cui sono ubicati gli immobili è prevalentemente residenziale in zona semicentrale, con presenza di servizi commerciali e pubblici, non lontana dall'autostrada Roma-Civitavecchia e dalla

ferrovia tratto Roma-Civitavecchia-Pisa. Il complesso immobiliare è delimitato ad est da via Colle dell'Asino a sud da via Fratelli Ferretti ad ovest da un'area a verde pubblico e a nord da altro lotto edificato. All'interno della proprietà sono presenti numerosi posti auto privati costituiti da n.8 posti auto di cui n. 5 situati in aderenza di via Fratelli Ferretti e n.3 sul cortile interno al complesso edilizio con accesso da via Colle, individuati al netto delle aree a parcheggio vincolate a standards urbanistici. I beni pignoratili comprendono inoltre n. 6 locali ad uso deposito/cantina situati al piano interrato della palazzina B. Lo stato di conservazione dei locali deposito è da considerarsi buono, con pareti e soffitto intonacato, pavimenti in monocoltura e impianto elettrico. Per quanto concerne i posti auto scoperti, gli stessi denotano scarsa manutenzione in quanto necessitano del rifacimento della segnaletica orizzontale.

Si riportano di seguito elencati le caratteristiche specifiche e i dati relativi ai beni oggetto della presente perizia:

1)

<b>Immobile</b>		posto auto scoperto		CERVETERI		COMUNE		VIA / CIVICO		FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI, SNC		TERRA int. 3 edificio A		UNITÀ AMBIENTALE		POSTO AUTO SCOPERTO		mq 13,00		SUPERF. CALPESTABILE	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq 13,00																		SUPERF. CALPESTABILE	
<b>Accessori dell'immobile</b>																					
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		allegato 5																			
<b>CONFINI</b>		Posto auto n. 2; posto auto n. 4, via F.lli Ferretti.																			
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>		Foglio p.lla		Sub.		Zona cens.		Categ.		Classe		Consist.		Superficie catastale		Rendita					
		37		1812		93		1		C/6		4		13,00		€ 16,78					
<b>Indirizzo:</b>		via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti sc-piano T int 3																			
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>																					
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>		Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto																			
		Situato su via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti affiancato ad altri posti auto situato in adiacenza della recinzione del complesso residenziale.																			

2)

<b>Immobile</b>		<b>Tipologia:</b> posto auto scoperto		CERVETERI		COMUNE		FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI, SNC		PIANO/INTERNO		TERRA int. 4 edificio A		UNITÀ AMBIENTALE		POSTO AUTO SCOPERTO		SUPERF. CALPESTABILE		mq 13,00		
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE		Mq 13,00																		
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		allegato 5																				
<b>CONFINI</b>																						
<b>Posto auto n. 3:</b> posto auto n. 3, via F.lli Ferretti, •																						
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>																						
<b>Fogli</b>		p.lla		Sub.		Zona cens.		Categ.		Classe		Consist.		Superficie catastale		Rendita						
37		1812		94		1		C/6		4		13,00		Totale: mq. 13,00		Escl. aree scoperte: mq		€ 16,78				
Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti, sc- piano T int 4																						
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>																						
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto																						
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>																						
Situato su via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti affiancato ad altri posti auto posto in adiacenza della recinzione del complesso residenziale.																						

3)

<b>Immobile</b>		<b>Tipologia:</b> posto auto scoperto		CERVETERI		COMUNE		FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI, SNC		PIANO/INTERNO		TERRA int. 5 edificio A		UNITÀ AMBIENTALE		POSTO AUTO SCOPERTO		SUPERF. CALPESTABILE		mq 13,00		
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE		Mq 13,00																		
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		allegato 5																				
<b>CONFINI</b>																						
<b>Posto auto n. 4:</b> posto auto n. 4, via F.lli Ferretti																						
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>																						
<b>Foglio</b>		p.lla		Sub.		Zona cens.		Categ.		Classe		Consist.		Superficie catastale		Rendita						
37		1812		95		1		C/6		4		13,00		Totale: mq. 13,00		Escl. aree scoperte: mq		€ 16,78				
Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti - piano T int 5																						
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>																						
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto																						
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>																						
Situato su via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti affiancato ad altri posti auto posto in adiacenza della recinzione del complesso residenziale.																						



4)

<b>Immobile</b>										
Tipo: posto auto scoperto										
COMUNE										
CERVETERI										
FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI, SNC										
TERRA int. 6 edificio A										
UNITÀ AMBIENTALE										
POSTO AUTO SCOPERTO										
SUPERF. CALPESTABILE mq 13,00										
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>										
Mq 13,00										
<b>Accessori dell'immobile</b>										
SUPERF. CALPESTABILE										
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegato 5										
CONFINI										
Posto auto n. 5; posto auto n. 7, via F.lli Ferretti										
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.										
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita		
37	1812	96	1	C/6	4	13,00	Totale: mq. 13,00	€ 16,78		
Escl. aree scoperte: mq										
Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n. sc- piano T int 6										
CARATTERISTICHE INTERNE										
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto										
CARATTERISTICHE ESTERNE										
Situato su via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti affiancato ad altri posti auto posto in adiacenza della recinzione del complesso residenziale.										

5)

<b>Immobile</b>										
Tipo: posto auto scoperto										
COMUNE										
CERVETERI										
FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI, SNC										
TERRA int. 7 edificio A										
UNITÀ AMBIENTALE										
POSTO AUTO SCOPERTO										
SUPERF. CALPESTABILE mq 13,00										
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>										
Mq 13,00										
<b>Accessori dell'immobile</b>										
SUPERF. CALPESTABILE										
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato 5										
CONFINI										
Posto auto n. 6; posto auto n. 8, via F.lli Ferretti										
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.										
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita		
37	1812	97	1	C/6	4	13,00	Totale: mq. 13,00	€ 16,78		
Escl. aree scoperte: mq										
Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n. sc- piano T int 6										
CARATTERISTICHE INTERNE										
Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto										
CARATTERISTICHE ESTERNE										
Situato su via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti affiancato ad altri posti auto posto in adiacenza della										



recinzione del complesso residenziale..

6)

<b>Immobile</b>		<b>Tipo:</b> posto auto scoperto		COMUNE	CERVETERI	VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC	TERRA int. 36 edificio B	UNITÀ AMBIENTALE	POSTO AUTO SCOPERTO	SUPERF. CALPESTABILE	Mq 13,00	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq 13,00	<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE	RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		allegato 5	CONFINI	Posto auto n. 37; posto auto n. 35, spazio di manovra (bene comune non censibile sub 1)	DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.	Foglio p.lla Sub. Zona cens. Categ. Classe Consist. Superficie catastale	Rendita	€ 16,78
37	1812	126	1	C/6	4	13,00	13,00	Totale: mq. 13,00	Escl. aree scoperte: mq	€ 16,78		Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano T int 36		CARATTERISTICHE INTERNE		CARATTERISTICHE ESTERNE		Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto		Situato su Cortile interno affiancato ad altri posti auto							

7)

<b>Immobile</b>		<b>Tipo:</b> posto auto scoperto		COMUNE	CERVETERI	VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC	TERRA int. 37 edificio B	UNITÀ AMBIENTALE	POSTO AUTO SCOPERTO	SUPERF. CALPESTABILE	Mq 13,00	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		Mq 13,00	<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE	RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		allegato 5	CONFINI	Posto auto n. 36; posto auto n. 38 spazio di manovra (bene comune non censibile sub 1)	DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.	Fogli p.lla Sub. Zona cens. Categ. Classe Consist. Superficie catastale	Rendita	€ 16,78
37	1812	127	1	C/6	4	13,00	13,00	Totale: mq. 13,00	Escl. aree scoperte: mq	€ 16,78		Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano T int 37		CARATTERISTICHE INTERNE		CARATTERISTICHE ESTERNE		Posto auto scoperto a raso su fondo in asfalto		Situato su Cortile interno affiancato ad altri posti auto							

8)

<b>Immobile</b>												
Tipo: locale cantina												
CERVETTRI												
VIA / CIVICO												
COLLE DELL'ASINO, SNC												
S1 int. A edificio B												
UNITÀ AMBIENTALE												
LOCALE CANTINA												
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE												
Mq 13,00												
Mq 18,00												
SUPERF. CALPESTABILE												
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA												
Allegato 4												
CONFINI												
INTERNO B, spazio condominiale												
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.												
Foglio p.lla Sub. Zona cens. Categ. Classe Consist. Superficie catastale Rendita												
37 1812 78 1 C/2 6 16,00 € 34,71												
Escl. aree scoperte: mq												
Totale: mq. 18,00												
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano S1 int A												
CARATTERISTICHE INTERNE												
Locale cantina - pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.												
CARATTERISTICHE ESTERNE												
Situato sul piano interrato S1 della palazzina B												

9)

<b>Immobile</b>												
Tipo: locale cantina												
CERVETTRI												
VIA / CIVICO												
COLLE DELL'ASINO, SNC												
S1 int. B edificio B												
UNITÀ AMBIENTALE												
LOCALE CANTINA												
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE												
Mq 16,00												
Mq 16,00												
SUPERF. CALPESTABILE												
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA												
allegato 4												
CONFINI												
Locale cantina A, locale cantina C, spazio condominiale												
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.												
Foglio p.lla Sub. Zona cens. Categ. Classe Consist. Superficie catastale Rendita												
37 1812 79 1 C/2 6 15,00 € 32,54												
Escl. aree scoperte: mq												
Totale: mq. 17												
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO piano S1 int A												
CARATTERISTICHE INTERNE												
Locale cantina pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.												
CARATTERISTICHE ESTERNE												
Situato sul piano interrato S1 della palazzina B, accesso da scala condominiale e ascensore												

10)

<b>Immobile</b>		<b>Tipo:</b> locale cantina		COMUNE	CERVETERI	VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC	PIANO/INTERNO	S1 int. C edificio B	UNITÀ AMBIENTALE	LOCALE CANTINA	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		
		Mq 17,00		SUPERF. CALPESTABILE		Mq 17,00				SUPERF. CALPESTABILE				
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE				RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		allegato 4		CONFINI				
										Locale cantina B, locale 43, spazio condominiale		DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.		
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Escl. aree scoperte: mq	Rendita					
37	1812	80	1	C/2	6	15,00	Totale: mq. 17		€ 32,54					
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano S1 int C														
CARATTERISTICHE INTERNE														
Locale cantina pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.														
CARATTERISTICHE ESTERNE														
Situato sul piano interrato S1 della palazzina B, accesso da scala condominiale e ascensore														

11)

<b>Immobile</b>		<b>Tipo:</b> locale cantina		COMUNE	CERVETERI	VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO, SNC	PIANO/INTERNO	S1 int. D edificio B	UNITÀ AMBIENTALE	LOCALE CANTINA	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		
		Mq 24,00		SUPERF. CALPESTABILE		Mq 24,00				SUPERF. CALPESTABILE				
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE				RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		allegato 4		CONFINI				
										LOCALI CANTINA int. E, int. F, int. N		DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.		
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Escl. aree scoperte: mq	Rendita					
37	1812	81	1	C/2	6	22,00	Totale: mq. 24		€ 47,72					
Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano S1 int D														
CARATTERISTICHE INTERNE														
Locale cantina, pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.														
CARATTERISTICHE ESTERNE														
Situato sul piano interrato S1 della palazzina B, accesso da scala condominiale e ascensore														

12)

<b>Immobile</b>		<b>Tipo:</b> locale cantina		COMUNE	CERVETERI	VIA / CIVICO	S1 int. M edificio B	UNITÀ AMBIENTALE	LOCALE CANTINA	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>Accessori dell'immobile</b>		<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		<b>COMPINI</b>	
COMUNE		CERVETERI		VIA / CIVICO		S1 int. M edificio B		LOCALE CANTINA		Mq 19,00		SUPERF. CALPESTABILE		allegato 4		LOCALI CANTINA int. L, int L	
PIANO/INTERNO		S1 int. M edificio B		VIA / CIVICO		COLLE DELL'ASINO, SNC		SUPERF. CALPESTABILE		Mq 19,00		SUPERF. CALPESTABILE		allegato 4		LOCALI CANTINA int. L, int L	
Foglio p.lla		Sub. 88		Zona cens		C/2		1		6		17,00		Escl. aree scoperte: mq		37	
Superficie catastale		Totale: mq. 19		Rendita		€ 36,88										Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO - piano S1 int M	
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.																	
CARATTERISTICHE INTERNE		CARATTERISTICHE ESTERNE		Locale cantina pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.		Situato sul piano interrato S1 della palazzina B											

13)

<b>Immobile</b>		<b>Tipo:</b> locale cantina		COMUNE	CERVETERI	VIA / CIVICO	S1 int. N edificio B	UNITÀ AMBIENTALE	LOCALE CANTINA	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>Accessori dell'immobile</b>		<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		<b>COMPINI</b>	
COMUNE		CERVETERI		VIA / CIVICO		COLLE DELL'ASINO, SNC		S1 int. N edificio B		Mq 27,00		SUPERF. CALPESTABILE		allegato 4		LOCALI CANTINA int. D, int O	
PIANO/INTERNO		S1 int. N edificio B		VIA / CIVICO		COLLE DELL'ASINO, SNC		S1 int. N edificio B		Mq 27,00		SUPERF. CALPESTABILE		allegato 4		LOCALI CANTINA int. D, int O	
Foglio p.lla		Sub. 89		Zona cens		C/2		6		25,00		Escl. aree scoperte: mq		37		Indirizzo: via COLLE DELL'ASINO piano S1 int. N edificio B	
Superficie catastale		Totale: mq. 27		Rendita		€ 54,23											
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.																	
CARATTERISTICHE INTERNE		CARATTERISTICHE ESTERNE		Locale cantina pavimenti in monocottura, pareti intonacate, presente impianto elettrico.		Situato sul piano interrato S1 della palazzina B											



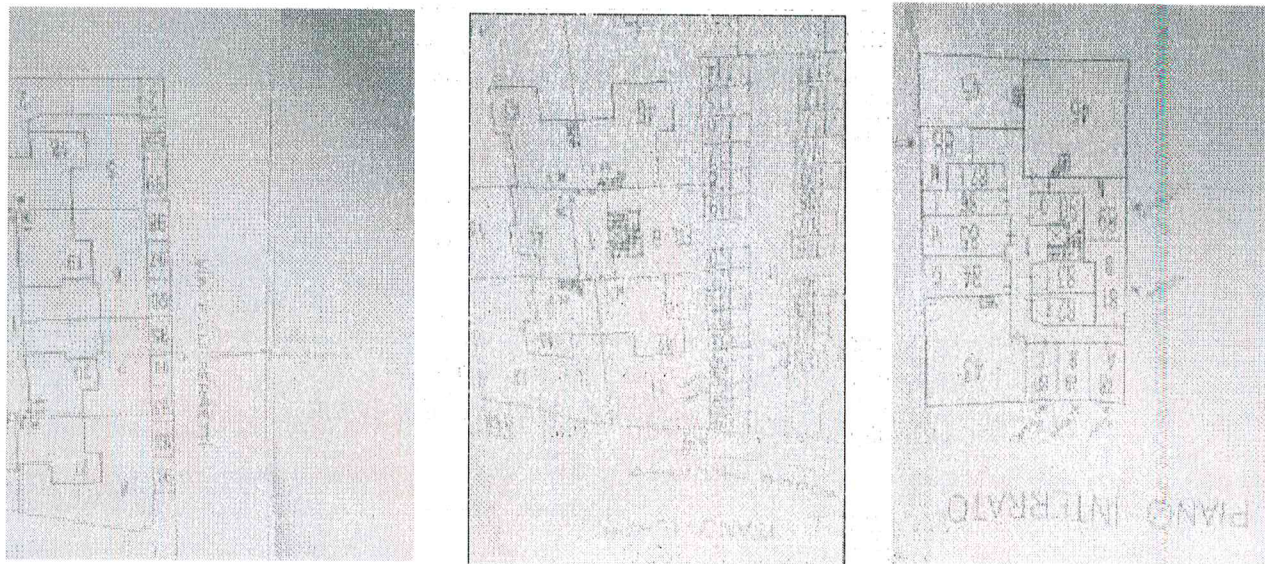
14)

Descrizione immobile intestato a:

(C.F. [redacted]) residente in Cerveteri, via Colle dell'Asino n. 77

<b>Immobile</b>	<b>Tipo:</b> posto auto scoperto	<b>COMUNE</b>	CERVETERI
		<b>VIA / CIVICO</b>	Poggio dell'asino SNC
		<b>PIANO/INTERNO</b>	TERRA int. 27 edificio B
			UNITÀ AMBIENTALE
			POSTO AUTO SCOPERTO
			mq 13,00
			SUPERF. CALPESTABILE
			mq 13,00
			TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE
			allegato 5
			RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
			CONF.:
			Posto auto n. 118, posto auto n. 116, spazio di manovra (bene comune non censibile sub 1)
			DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.
			Foglio p.lla Sub.
			Zona cens
			Categ. C/6
			Classe 4
			Consist. 13,00
			Superficie catastale
			Rendita
			Escl. aree scoperte: mq
			Totale: mq. 13,00
			€ 16,78
			Indirizzo: via Colle dell'Asino, 77
			CARATTERISTICHE INTERNE
			Posto auto scoperto a raso - su fondo in asfalto
			CARATTERISTICHE ESTERNE
			Situato su cortile interno via Colle dell'Asino affiancato ad altri posti auto

**Individuazione delle unità nel complesso edilizio**



P. interrato Cantine/deposito

P. terra cortile interno

p. terra via F.lli Ferretti

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita immobiliare non soggetta ad IVA in quanto decorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Questo 3.A)

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

Differenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:

-a2: I dati indicati nel pignoramento non sono unitivi in quanto, nello stesso atto, viene utilizzato come indirizzo " via poggio dell'asino" e in alcuni casi " via colle dell'asino". Si ritiene che i dati utilizzati consentono di individuare gli immobili in quanto via poggio dell'asino ha assunto la denominazione di via colle dell'asino a seguito di variazione toponomastica del 17/12/2015.

-a3:

Aggiornamento del catasto: Gli immobili in oggetto sono correttamente identificati in conformità al progetto approvato e allo stato di fatto.

Questo 3.B)

Acquisizione delle mappe censuarie

Tra gli allegati alla presente perizia vi sono le visure catastali dei beni in oggetto dalle quali si evince che gli stessi ricadono in zona censuaria I

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

Questo 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazioni di G.R. del 7 giugno 1980 n.3305; del 6 novembre 1980, n.5852 e del 6 ottobre 198, n.5144, classifica la zona sulla quale ricadono gli immobili in esame, come Zona E2 – estensivo di 2°, normata dall'art. 9 delle N.T.A.

**Questiono 4.B) - CDU**

(solo per i terreni):

**Questiono 4.C) - Tiuoli edilizi**

**Regolarità edilizia:** Il complesso edilizio di cui gli immobili in esame fanno parte, è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n. 13 del 20/04/2005 in variante al permesso di costruire n. 38/2003, rilasciati alla Soc. Tecor s.r.l.

**Autorizzazioni e Nulla Osta ottenuti:**

- Determinazione Regione Lazio n. 12/c/5, n.27553/02;
- Determinazione Comunale n. 14/2005 del 10/03/2005 ai sensi della L.R. 59/95;
- Nulla Osta Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio del 23/03/2005, n.1900/A.

**Questiono 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

Risulta presso gli uffici comunali la sola richiesta di agibilità presentata in data 05/04/2005, prot. 16920

**Questiono 4.E) - Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

**Differenza edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni immobile pignorato)**

Per tutti gli immobili oggetto del presente procedimento non si riscontrano violazioni della normativa urbanistica-edilizia

Differenza edilizie: =

Sanabilità: =

Costi: =

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicare le differenze edilizie (facoltativo) oppure inserito come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)

**S. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Questiono 5.A) - Vincoli sui beni pignorati**

Esistente	Non esistente	gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva, ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, c.1, lettera c) D.M. 42/2004, imposto con D.M. del 11/16/1968; inoltre nella fascia di rispetto con D.M. del 11/16/1968; inoltre nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 17/7/1910 e fascia di rispetto linee archeologiche		
		<b>Vincolo artistico:</b>	X	
		<b>Vincolo storico:</b>	X	
		<b>Vincolo alberghiero di mantenibilità:</b>	X	
		<b>Vincolo di indivisibilità:</b>	X	

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Spese fisse di gestione o manutenzione:	
Spese straordinarie già deliberate:	
Spese condominiali:	
<p>Altro: Gli immobili pignorati sono gestiti dal "Condominio Colle dell'Asino 75/77, le somme dovute alla data del 31/12/2020 risultano a carico di Antonio Del Gaudio per € 56,45, e a carico della Tecor srl per complessivi € 505,20</p>	
<p>Questo 5.C) - Diritti demaniali ed usi civici ( allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)</p>	
Non presenti	

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Libero	Immobile posto auto distinto al Fig. 37, p.lla 1812, sub. 117
Occupato	Dal sig. Antonio Del Gaudio, acquistato con atto del 14/09/2005 notario Anderlini trascritto il 28/09/2005.

Gli Immobili distinti al Fig. 37, p.lla 1812, sub. 93, 94, 95, 96, 97, 126, 127, 78, 79, 80, 81, 88, 89, nella disponibilità della società esecutata Tecor S. r. l.

Realizzati in proprio su area acquisita con atto di compravendita atto di vendita in Notar Anderlini Leonello del 16/10/2001 rep. N. 43270 trascritto il 30/10/2001 al nn. 10514/6393 da potere della CEREDIL 81 S.R.L. con sede in Roma cod. fisc. 05083980580.

Su alcuni locali deposito risultano presenti, a conoscenza dell'amministrazione condominiale, materiali di sgombero e suppellettili.

**Questo 6.B) - Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile posto auto distinto al Fig. 37, p.lla 1812, sub. 117	Antonio Del Gaudio	atto del 14/09/2005 notario Anderlini trascritto il 28/09/2005.	03/02/2020 RG 886; RP 666

**Questo 6.C) - Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

Descrizione:			
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità
Atti privati	//		SI NO
Contratti di locazione	//		

**Questo 6.D) - Assegnazione della casa coniugate**

Descrizione: Non rientra nel caso	
Opponibilità - Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugate	

Questo 6.E) - Stima del canone di locazione di mercato

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Questo 7.A) - Quota di pignoramento

Notifica ato di pignoramento:  
 Alla data della Notifica del pignoramento effettuata in data 20/12/2019, i beni pignorati, in nome e per conto del sig. Antonio D. [redacted] erano intestati degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto.

Immobile	Intestataro	Beni (F., p.lia, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Posto auto scoperto	[redacted]	Fig. 37 - p.lia 1812- sub 117 cat. C/6- cl.4 cons. 13 mq- Sup. Catastale 13 mq- Renda € 16,78	1/1	Compravendita del 14/09/2005 rep. 53238/31675 Trascritto in data 28/09/2005 nn. 10411/6109
Terreno	[redacted]	Fig. 37, p.lia 1812 sub. 67, 68, 94, 95, 355, 356	1/1	Compravendita terreno del 16/10/2001 rep. N. 43270 trascritto il 30/10/2001 ai nn. 10514/6393 su cui ha edificato gli immobili in oggetto

Questo 7.C) - I beni pignorati possono essere venduti in uno o più lotti.

Questo 7.B) - Progetto di divisione c/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

I beni pignorati, per le loro caratteristiche possono essere venduti in più lotti. Si è provveduto alla loro formazione senza la necessità di identificare nuovi confini e quindi a nuovi frazionamenti.

- Separazione in natura e progetto di divisione degli immobili di proprietà della [redacted]

**Lotto 1**  
 Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 93 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa); cons. 13 m<sup>2</sup> sup. catast. 13 m<sup>2</sup>  
 Renda € 16,78;

**Lotto 2:**  
 Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 94 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa); cons. 13 m<sup>2</sup> sup. catast. 13 m<sup>2</sup>  
 Renda € 16,78;

**Lotto 3:**  
 Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 95 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa); cons. 13 m<sup>2</sup> sup. catast. 13 m<sup>2</sup>  
 Renda € 16,78;

**Lotto 4**  
 Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella

1812 subalterno 96 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): ) : cons. 13 m <sup>2</sup> sup. catast. 13 m <sup>2</sup> Rendita € 16.78;
<b>Lotto 5</b> Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio A, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 97 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m <sup>2</sup> sup. catast. 13 m <sup>2</sup> Rendita € 16.78;
<b>Lotto 6</b> Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio B, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 126 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa) cons. 13 m <sup>2</sup> sup. catast. 13 m <sup>2</sup> ; Rendita € 16.78
<b>Lotto 7</b> Locale a uso autorimessa al piano T dell'edificio B, in catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1812 subalterno 127 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa); cons. 13 m <sup>2</sup> sup. catast. 13 m <sup>2</sup> ; Rendita € 16.78
<b>Lotto 8</b> Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio Bin Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 78 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
<b>Lotto 9</b> Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio Bin Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 79 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
<b>Lotto 10</b> Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 80 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
<b>Lotto 11</b> Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 81 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
<b>Lotto 12</b> Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 88 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
<b>Lotto 13</b> Locale ad uso deposito al piano S1 dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 89 (Cat. C/2 il locale ad uso deposito);
<b>Lotto 14</b> Locale ad uso autorimessa al piano T dell'edificio B in Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 1812 Subalterno 117 (Cat. C/6 il locale ad uso deposito).

**8. STIMA**

Questo 8.A) -Stima degli immobili pignorati

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

Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricadono gli immobili in questione (zona urbana semicentrale, dotata di

tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa **1.700 €/mq**

Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del I semestre dell'anno 2020 per la zona *centrale/centro urbano* di Cerveteri che assegna per le abitazioni civili a destinazione residenziale e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di **1.100 €/mq**, e un valore massimo di **1.650 €/mq**.

In considerazione delle caratteristiche dei beni in esame, si è ritenuto che gli stessi possono essere considerati unità immobiliari autonomi, non necessariamente a servizio delle unità principali, in quanto non collegati direttamente alle stesse, vendibili dunque separatamente anche in più lotti (vedi *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 2*)

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento all'allegato C del DPR 138/98.

Il valore unitario di mercato a mq sarà pari dunque a:

$$\text{€/mq } 1.700 (\text{valore medio di mercato}) + (\text{€/mq } 1.375 \text{ valore medio OMI}) : 2 = \underline{\underline{1.537,50 \text{ €/mq}}}$$

Eseguite le opportune operazioni periali, tenendo conto delle caratteristiche di ogni immobile, ( per le cantine: discreto stato di conservazione; stato di finitura buono, accesso anche con ascensore, di conto alcune occupate ad uso deposito dal condominio), ( per i posti auto: alcuni buona posizione all'interno del agibile privato, di conto necessitano di rifacimento della segnaletica orizzontale), si è potuto assumere il valore unitario di mercato, di **€ 750,00 al mq**, per i locali deposito/cantine; **€ 420,00 al mq**, per i posti auto scoperti su aree private, per quest'ultimi si è applicato una correzione in diminuzione tenuto conto alla necessità di interventi di manutenzione della segnaletica orizzontale.

### LOTTO 1

posto auto scoperto -

Indirizzo: via Fratelli Francesco Forretti e Silvio Forretti n. sc- piano T int 3, edificio A

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 93 (Car. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m<sup>2</sup> sup.

causi, 13 m<sup>2</sup> Rendita € 16,78,

Detrazione per sanatoria edilizia -

Altri tipi di detrazione \*

Stima del valore di mercato:

$$\text{Mq. } 13,00 \times \text{€/mq. } 420,00 = \underline{\underline{€ 5.460,00}}$$

(Eurocinquemilquattrocentosessanta)

### LOTTO 2

posto auto scoperto -

Indirizzo: via Fratelli Francesco Forretti e Silvio Forretti n. sc- piano T int 4, edificio A

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 94 (Car. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m<sup>2</sup> sup.

causi, 13 m<sup>2</sup> Rendita € 16,78,

Detrazione per sanatoria edilizia -

Altri tipi di detrazione \*

$$\text{Mq. } 13,00 \times \text{€/mq. } 420,00 = \underline{\underline{€ 5.460,00}}$$

(Eurocinquemilquattrocentosessanta)

### LOTTO 3

posto auto scoperto -

Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n, sc- piano T int 5 edificio A

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 95 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m<sup>2</sup>

sup. catast. 13 m<sup>2</sup> Rendita € 16,78;

Detrazione per sanatoria edilizia - =====

Altri tipi di detrazione - =====

Stima del valore di mercato:

$$\text{Mq. } 13,00 \times \text{€}/\text{mq. } 420,00 = \underline{\underline{\text{€ } 5.460,00}}$$

(Eurocinquemilquattrocentosessanta)

### LOTTO 4

posto auto scoperto -

Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n, sc- piano T int 6, edificio A

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 96 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m<sup>2</sup>

sup. catast. 13 m<sup>2</sup> Rendita € 16,78;

Detrazione per sanatoria edilizia - =====

Altri tipi di detrazione \*

Stima del valore di mercato:

$$\text{Mq. } 13,00 \times \text{€}/\text{mq. } 420,00 = \underline{\underline{\text{€ } 5.460,00}}$$

(Eurocinquemilquattrocentosessanta)

### LOTTO 5

posto auto scoperto -

Indirizzo: via Fratelli Francesco Ferretti e Silvio Ferretti n, sc- piano T int 7, edificio A

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 97 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m<sup>2</sup>

sup. catast. 13 m<sup>2</sup> Rendita € 16,78;

Detrazione per sanatoria edilizia - =====

Altri tipi di detrazione \*

Stima del valore di mercato:

$$\text{Mq. } 13,00 \times \text{€}/\text{mq. } 420,00 = \underline{\underline{\text{€ } 5.460,00}}$$

(Eurocinquemilquattrocentosessanta)



**LOTTO 6**

posto auto scoperto -

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano T int 36, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 126 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m<sup>2</sup>

sup. catast. 13 m<sup>2</sup> Rendita € 16,78;

Detrazione per sanatoria edilizia -----

Altri tipi di detrazione \*

Stima del valore di mercato:

Mq. 13,00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00

(Eurocinquemilquattrocentosessanta)

**LOTTO 7**

posto auto scoperto -

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano T int 37, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 127 (Cat. C/6 locale ad uso autorimessa): cons. 13 m<sup>2</sup>

sup. catast. 13 m<sup>2</sup> Rendita € 16,78;

Detrazione per sanatoria edilizia -----

Altri tipi di detrazione \*

Stima del valore di mercato:

Mq. 13,00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00

(Eurocinquemilquattrocentosessanta)

**LOTTO 8**

Locale cantina -

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int A, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 78 (Cat. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 18 m<sup>2</sup>

sup. catast. 18 m<sup>2</sup> Rendita € 34,71;

Detrazione per sanatoria edilizia -----

Altri tipi di detrazione -----

Stima del valore di mercato: =====

Mq. 18,00 x €/mq. 750,00 = € 13.500,00

(Euro tredicimilcinquecento)

**LOTTO 9**

Locale cantina -

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int B, edificio B.

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 79 (Cat. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 16 m<sup>2</sup>.

sup. catast. 16 m<sup>2</sup>. Rendita € 32,54;

Detrazione per sanatoria edilizia =====

Altri tipi di detrazione =====

Stima del valore di mercato: € 12.000,00

Mq. 16,00 x €/mq. 750,00 =

(Euro dodicimila)

X

**LOTTO 10**

Locale cantina -

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int C, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 80 (Cat. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 17 m<sup>2</sup>.

sup. catast. 17 m<sup>2</sup>. Rendita € 32,54;

Detrazione per sanatoria edilizia =====

Altri tipi di detrazione =====

Stima del valore di mercato: € 12.750,00

Mq. 17,00 x €/mq. 750,00 =

(Euro dodicimilasettecentocinquanta)

X

**LOTTO 11**

Locale cantina -

Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int D, edificio B

Foglio 37, Particella 1812 subalterno 81 (Cat. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 22 m<sup>2</sup>.

sup. catast. 24 m<sup>2</sup>. Rendita € 47,72;

Detrazione per sanatoria edilizia =====

Altri tipi di detrazione - =====

Stima del valore di mercato: € 18.000,00

Mq. 24,00 x €/mq. 750,00 =

(Euro diciottomila)

X

**LOTTO 12**

Locale cantina -  
Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int M, edificio B  
Foglio 37, Particella 1812 subalterno 88 (Cal. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 17 m<sup>2</sup>  
sup. catast. 19 m<sup>2</sup> Rendita € 36,88;  
Detrazione per sanatoria edilizia - =====  
Altri tipi di detrazione - =====  
Stima del valore di mercato:  
Mq. 19,00 x €/mq. 750,00 = € 14.250,00  
(Euroquattordicimiladuecentocinquanta)

X

**LOTTO 13**

Locale cantina -  
Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano S1 int N, edificio B  
Foglio 37, Particella 1812 subalterno 89 (Cal. C/2 locale ad uso autorimessa): cons. 25 m<sup>2</sup>  
sup. catast. 27 m<sup>2</sup> Rendita € 54,23;  
Detrazione per sanatoria edilizia - =====  
Altri tipi di detrazione - =====  
Stima del valore di mercato:  
Mq. 27,00 x €/mq. 750,00 = € 20.250,00  
(Euroventimiladuecentocinquanta)

**LOTTO 14**

posto auto scoperto  
Indirizzo: via Colle dell'Asino - piano T int 27, edificio B  
Foglio 37, Particella 1812 subalterno 117 (Cal. C/6 posto auto scoperto): cons. 13 m<sup>2</sup>  
sup. cal. 13 m<sup>2</sup> Rendita € 16,78;  
Detrazione per sanatoria edilizia - =====  
Altri tipi di detrazione - \*  
Stima del valore di mercato:  
Mq. 13,00 x €/mq. 420,00 = € 5.460,00  
(Eurocinquemilquattrocentessanta)

VALORE DI MERCATO TOTALE POSTI AUTO = € 43.680,00  
VALORE DI MERCATO DEI LOCALI DEPOSITO/CANTINA = € 90.750,00  
**TOTALE VALORE COMPLESSIVO € 134.430,00**  
(Eurocentotrentaquattromilquattrocentotrenta)

**Calcolo della nuda proprietà (In caso di assegnazione della casa coniugale)**

Descrizione metodo:	Valore della nuda proprietà
	///

Trevignano R. li 12.03.2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Costantino Avincola

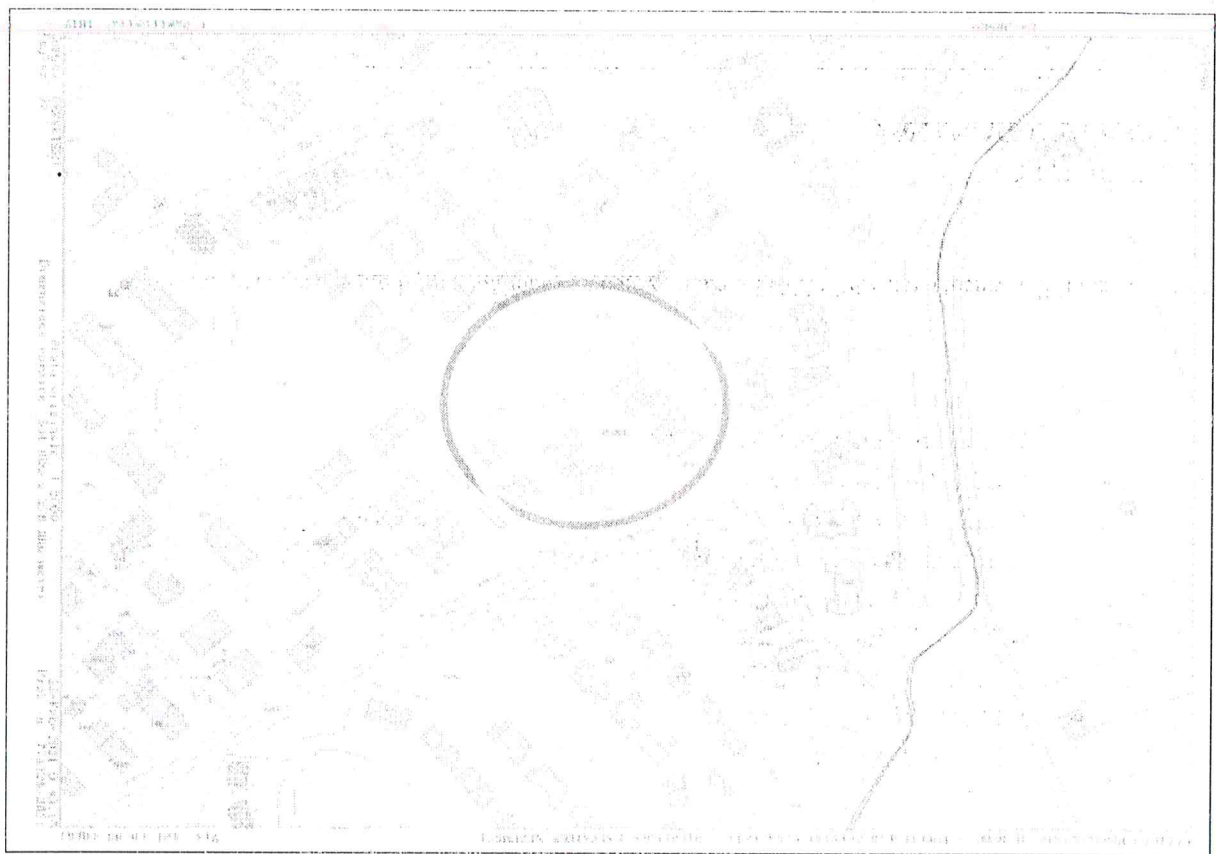
**CAPITOLIO 5 - ALLEGATI**

- ALL. 1 ESTRATTO DI MAPPA
- ALL. 2 LISTA SATELLITARE
- ALL. 3 VISURE CATASTALI
- ALL. 4 PLANIMETRIE LOCALI
- ALL. 5 PLANIMETRIE POSTALUTE
- ALL. 6 TITOLO EDILIZIO- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 13 DEL 20.04.2005
- ALL. 7 ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL GAUDIO ANTONIO
- ALL. 8 NOTE DI TRASCRIZIONE
- ALL. 9 VERBALI DI SOPRALUOGO
- ALL. 10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

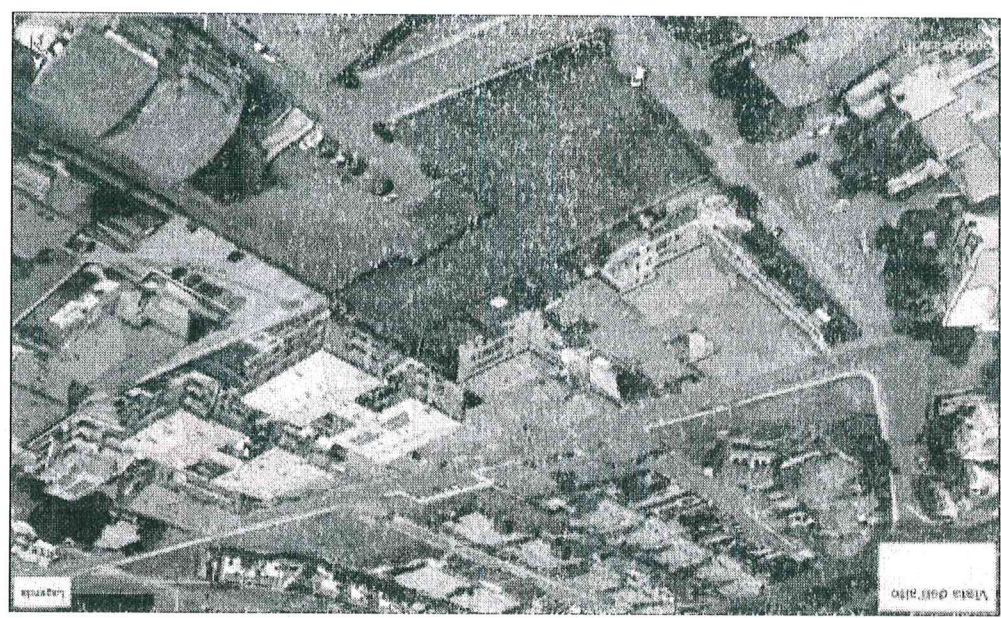


**ALLEGATO 1**

**ESTRATTO DI MAPPA**



**ALLEGATO 2 -  
VISTA SATELLITARE**



**ALL. 3 VISURE CATASTALI**



Ufficio Provinciale di Roma - Termini  
Sezione Catastri

**Visura per soggetto**

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2020

Data: 16/10/2020 - Ora: 08:24:24

Visura n. T10167 Pag. 1

Sogno

Dati della richiesta	Denominazione: TECOR S.R.L.	Fabbriate via del comune di CERVETERI (Codice: 6552) Provincia di ROMA Foglio: 37 [Redacted]
Soggetto individuato	[Redacted]	

1. Tutti Immobiliari nel Comune di CERVETERI (Codice C552) - Catasto del Fabbriate

M.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CATASTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Categoria	Comune	Foglio	Particella	Class.	Conservazione	Superficie	Valore	Indirizzo	Altre informazioni
1	102	RM	37	1587	1/102	1587	1587	1587	VIA DELL'EREMITA, AREA DI S. MARIA	Amministrativa
2	102	RM	37	1587	1/102	1587	1587	1587	VIA DELL'EREMITA, AREA DI S. MARIA	Amministrativa
3	102	RM	37	1587	1/102	1587	1587	1587	VIA DELL'EREMITA, AREA DI S. MARIA	Amministrativa





Identificativo	Descrizione	Area (mq)	Volume (mq)	Superficie (mq)	Volume (mq)	Superficie (mq)	Volume (mq)	Superficie (mq)	Volume (mq)	Superficie (mq)	Volume (mq)
1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Visura per soggetto  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2020

Data: 16/10/2020 - Ora: 08:24:25  
 Pagina: 2



Data: 16/10/2020 - Ora: 08:34:25

Visura n. 710657 Pag. 3

**Visura per soggetto**

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2020

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastrali



Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune	Comune
AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA	AVINCOLA





**Ufficio Provinciale di Roma - Territorio**  
 Settore Catastrale  
**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2020  
 Comune di CERVETERI (Codice C639)  
 Provincia di ROMA  
 Foglio: 57 Particella: 1512 Sub: 117  
 Data: 16/10/2020 - Ora: 08:47:50 Fuso  
 Numero: T1429 Pag. 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CERVETERI (Codice C639) Provincia di ROMA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 57 Particella: 1512 Sub: 117

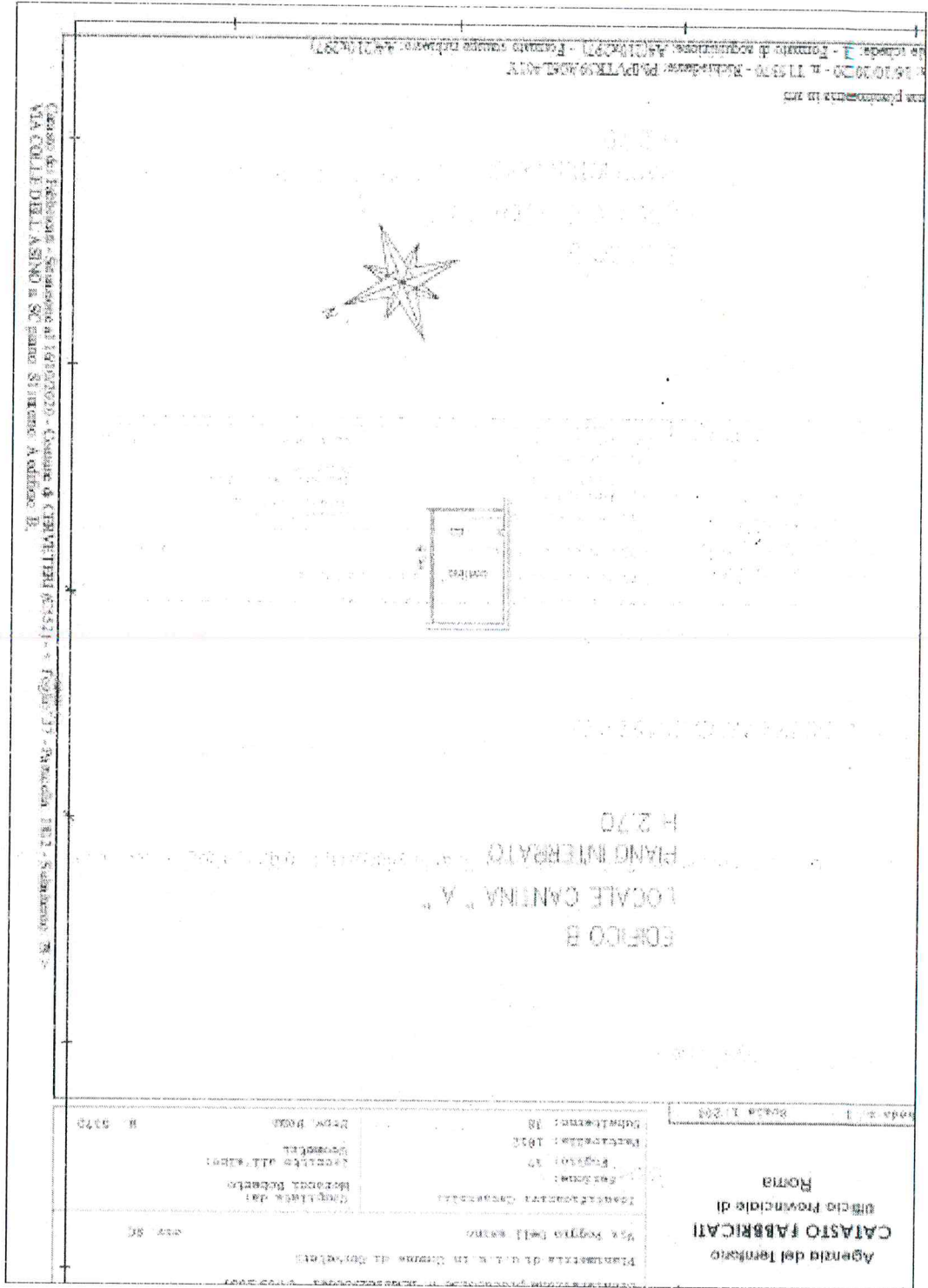
<b>DATI IMMOBILIARI</b>	Catasto Fabbricati									
<b>DATI BENEFRICIARI</b>	CANTIERI S.p.A. (C.F. 01208041001)									
<b>DATI DELL'ASSEMBLEA</b>	<table border="1"> <tr> <th>Nome</th> <th>Cognome</th> <th>Professione</th> <th>Indirizzo</th> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>		Nome	Cognome	Professione	Indirizzo	...	...	...	...
Nome	Cognome	Professione	Indirizzo							
...	...	...	...							
<b>DATI DOCUMENTALI</b>	<table border="1"> <tr> <th>Descrizione</th> <th>Data</th> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </table>		Descrizione	Data	...	...				
Descrizione	Data									
...	...									

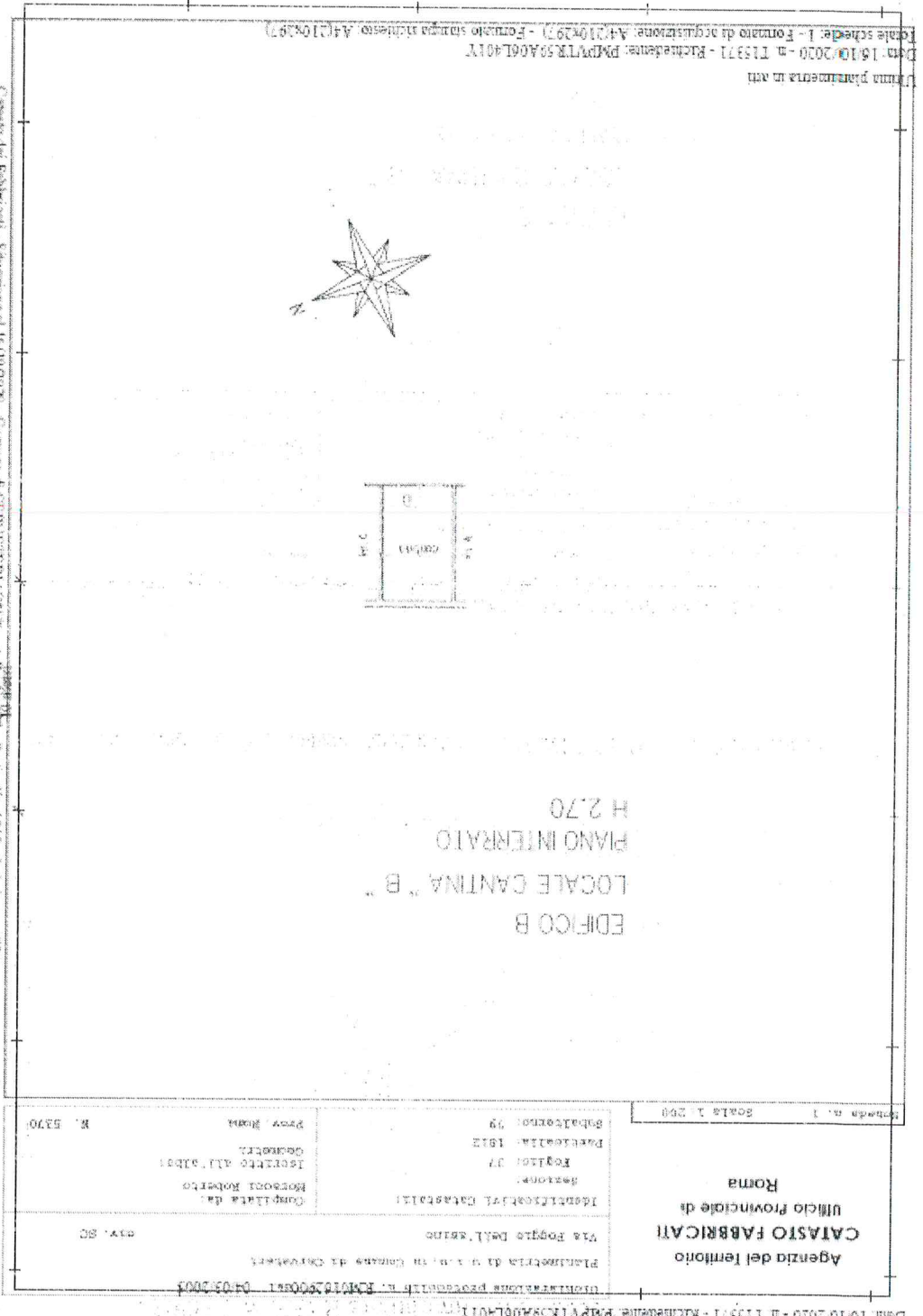
<b>DATI ANAGRAFICI</b>	CANTIERI S.p.A. (C.F. 01208041001)	
<b>CODICE FISCALE</b>	01208041001	
<b>DIRITTI E CARICHI REALI</b>	...	

Registri Immobiliari  
 Foglio: 57 - Particella: 1512 - Subalterno: 117  
 Catasto Fabbricati di Roma - Territorio  
 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
 Settore Catastrale

**ALL 4**

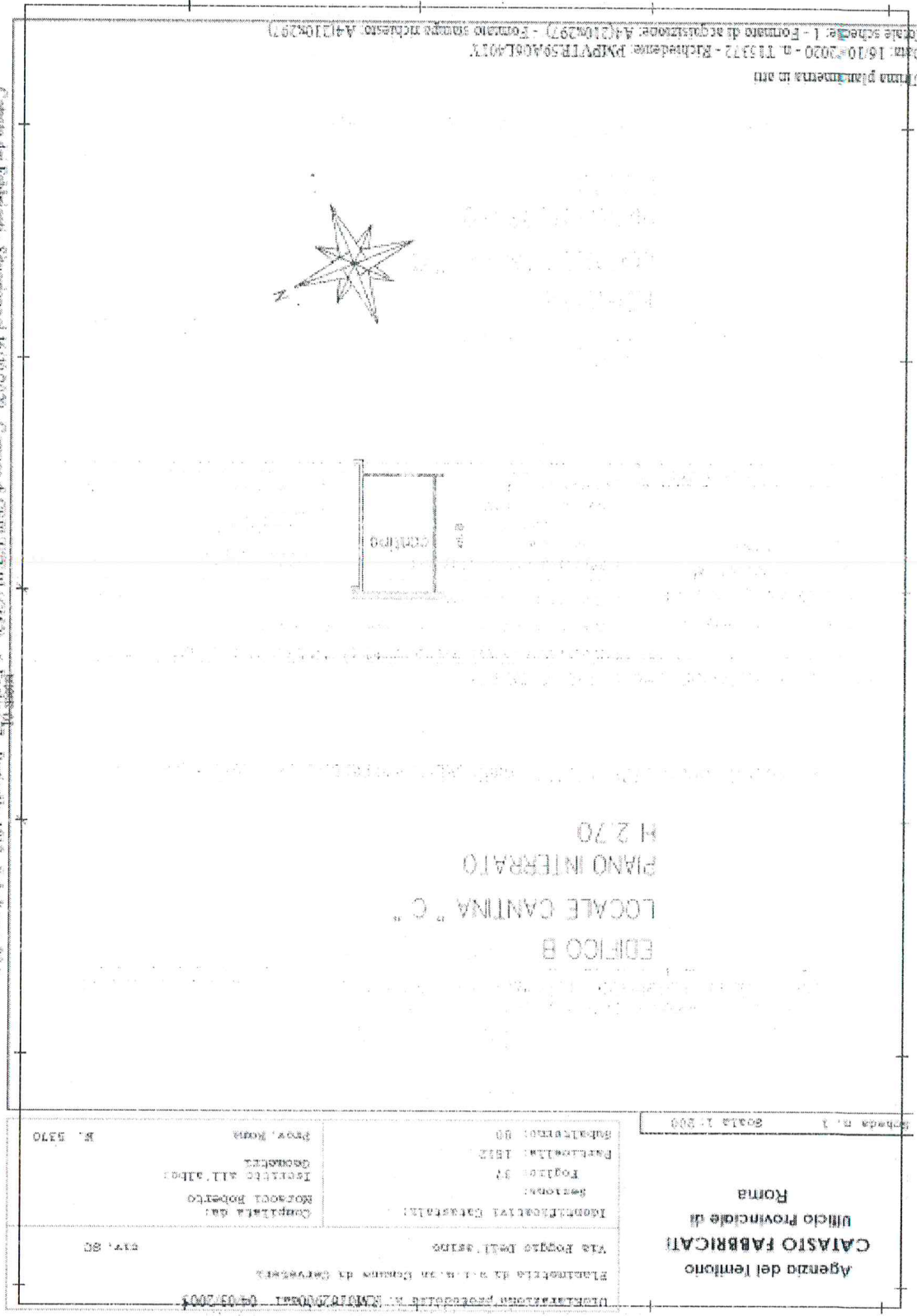
**PLANIMETRIE CATASTALI**





Cassio dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2020 - Comune di Cerveteri (CT037) - **Particella 1812 - Subalterno 79**  
 Via Foglio Dell'Esino - Catasto Fabbricati - Roma - Prov. Roma

Data: 16/10/2020 - n. 115371 - Richiedente: PMPVTR59A06L401Y  
 Foglio schematico: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

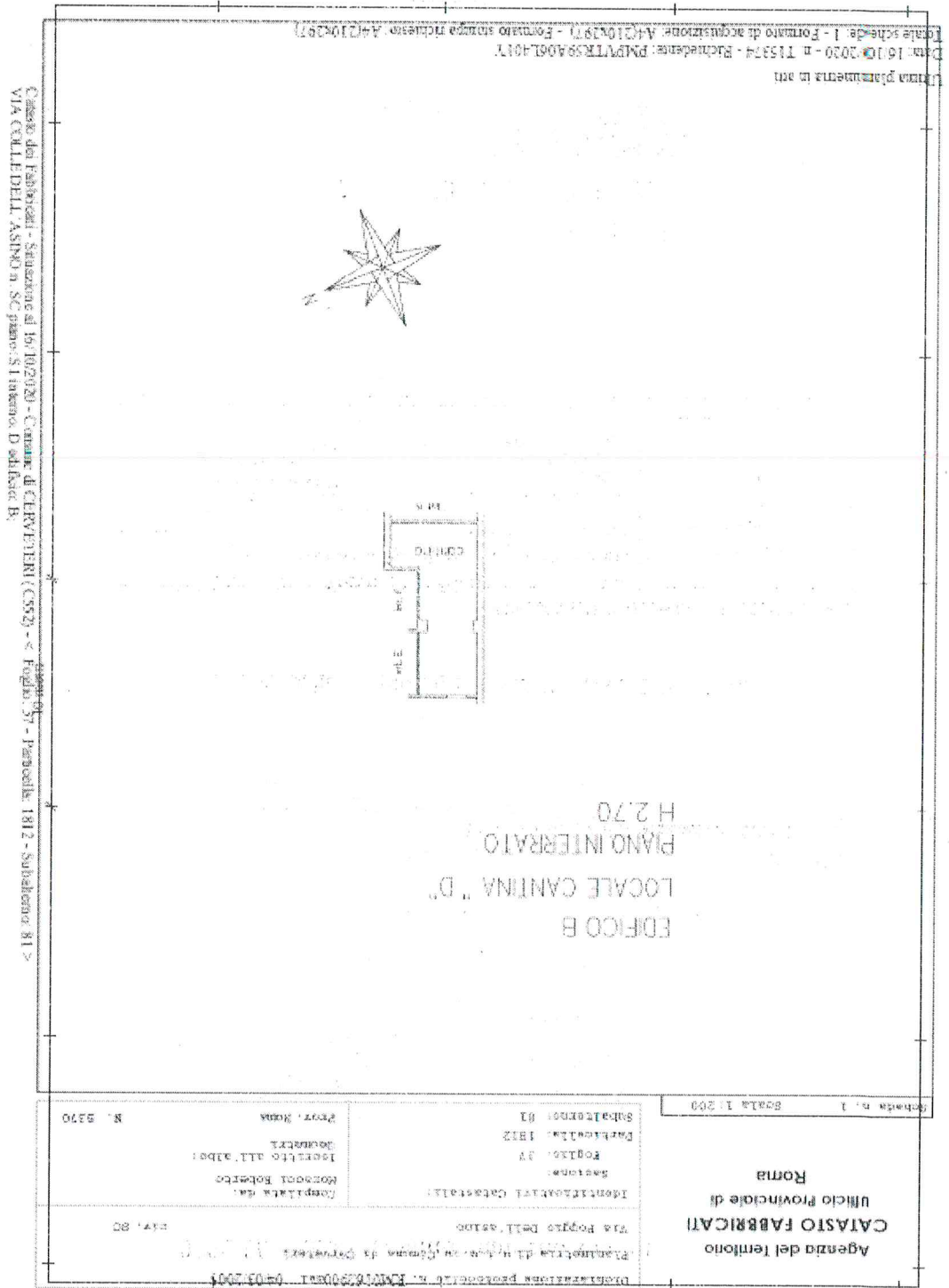


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2020 - Comune di CERIVIERI (CS53) - Foglio 57 - Particella 1812 - Subalterno: 80 >  
 VIA COLLE DELL'ASINO n. 80 piano: 81 interno: C edificio: B

4

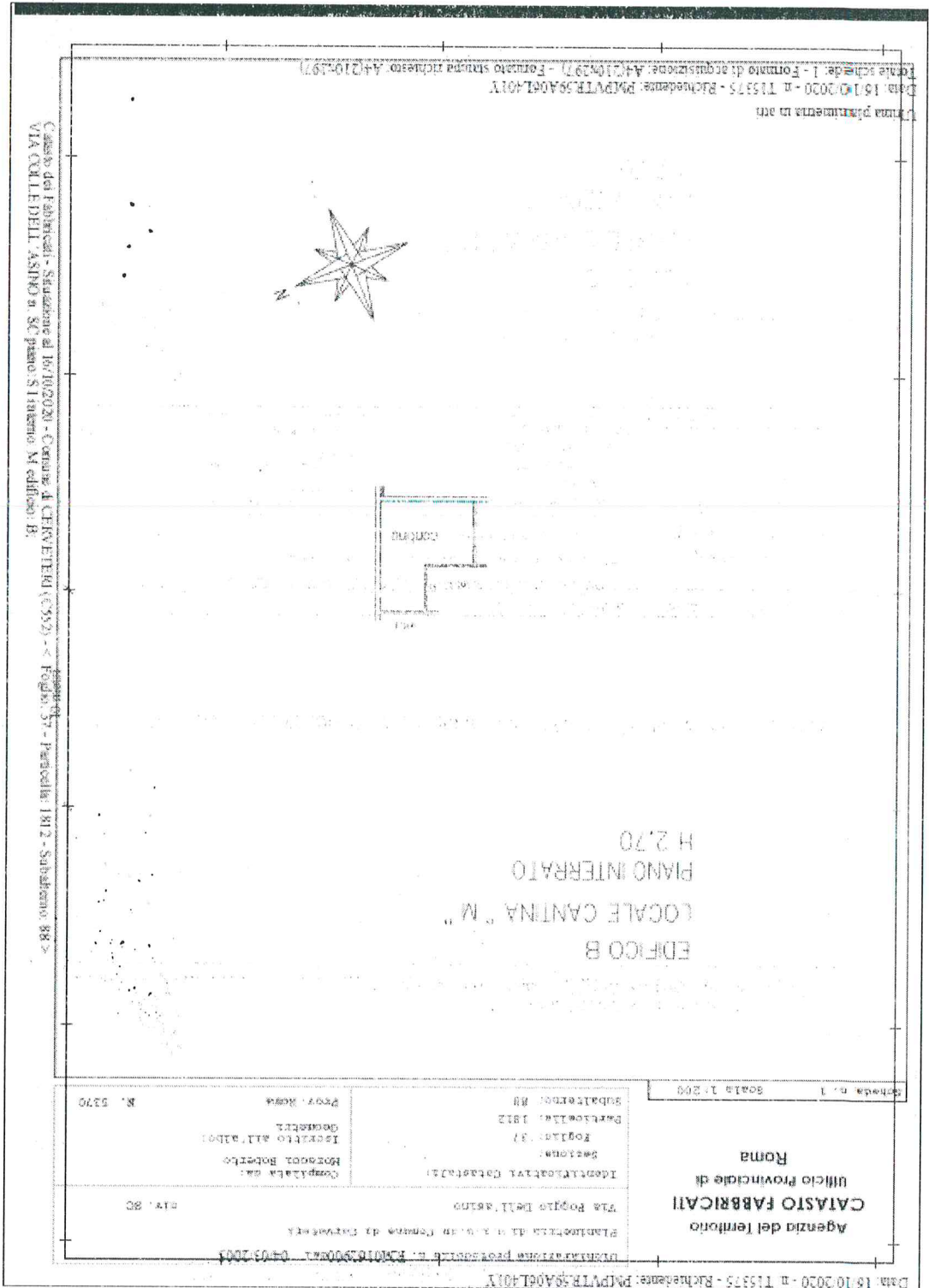
UFFICIO PROVINCIALE DI CATASTO FABBRICATI Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma	
Identificativo catastale: Via Foglio dell'Asino 01171/80	Comune: Foglio: 57 Particella: 1812 Subalterno: 80
Copiata dal: Morso di Roberto Istituto All. Albo: Geometrici Prov. Roma	M. 5370

Data: 16/10/2020 - n. 113372 - Richiedente: PMPVTR59A06L401Y  
 Locale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Casale dei Fabbricati - situazione al 10/10/2020 - Comune di CHEVERI (CS52) - Foglio 57 - Particella 1812 - Subalterno 81 >  
 VIA COLLEDELL'ASINO n. SC piano S. Fabbrica D ed Edifici B

Identificativo catastale: sez. 01 Foglio 57 Particella 1812 Subalterno 81		scala n. 1 scala 1:200
Copiata da: Dott. Roberto Ing. Alberto Prov. Roma		Data 16/10/2020 - n. 115374 - Buchedema: PMPV/TR59A061401V

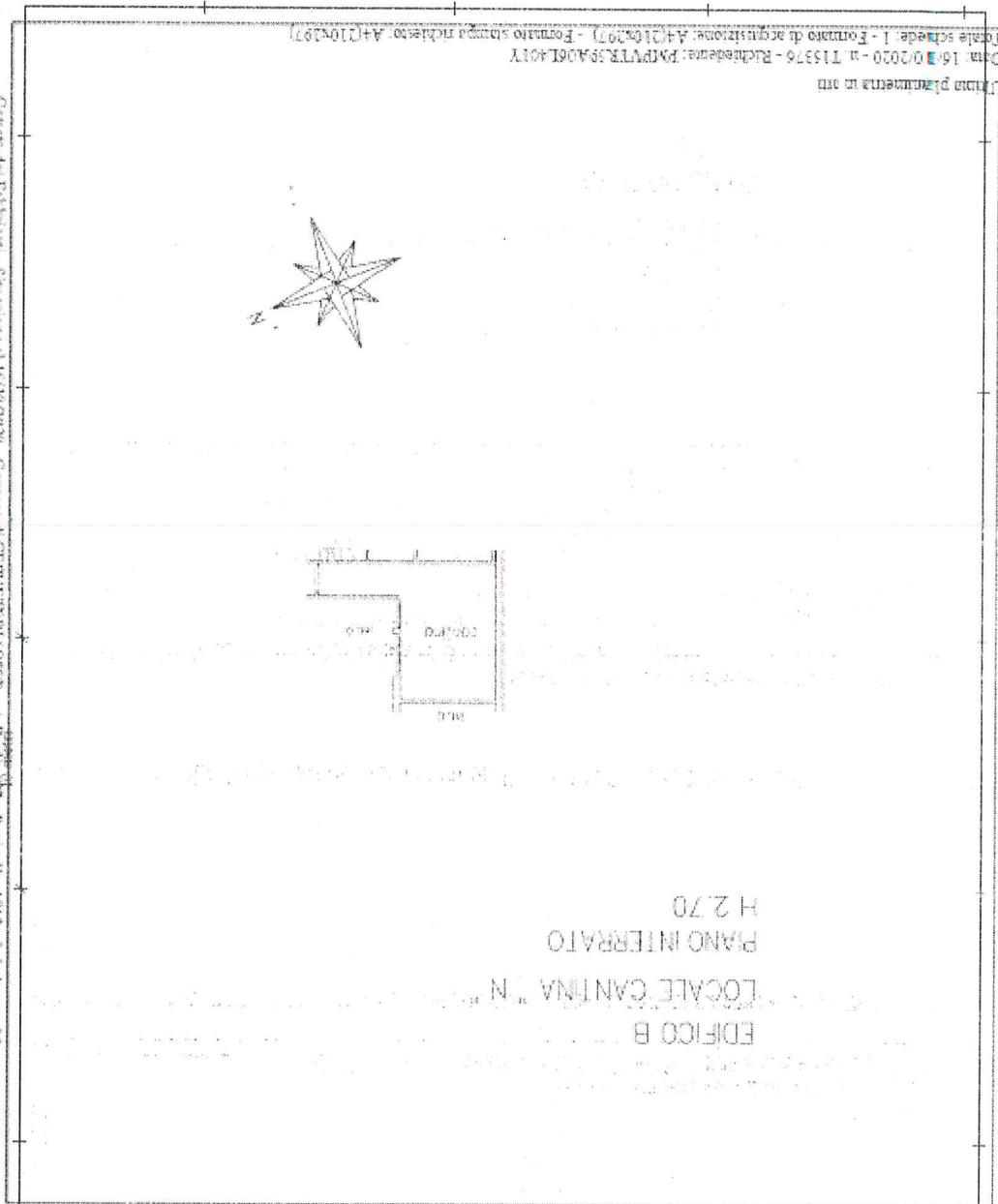


Casa dei Fabbricci - Sezione di IV/10/2020 - Comune di Cerveteri (C. 352) - < Foglio 57 - Particella 1812 - Subalterno 88 >  
 VIA COLLE DELL'ASINO n. 50 piano S. Interno M edificio B.

Direzione Provinciale di Roma <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Roma	
Identificativo catastale: Foglio: 57 Particella: 1812 Subalterno: 88	Prov. Roma N. 5270
Copiatore ca: Rognoni Roberto Iscritto all'albo: Geometra	Via Foglio Dell'Asino 04032005

Data: 16/10/2020 - n. 113376 - Protocollo: PMPVTR59A06L401T

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Roma Ufficio Provinciale di	
Via Foglio Dell'Arno Pianimetria di n. n. in Comune di Cerveteri	Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 07 Particella: 1812 Subalterno: 89
Completata da: Geometri: Ingegnere: ALL'ALDO Professionista:	Prov. Roma N. 5370



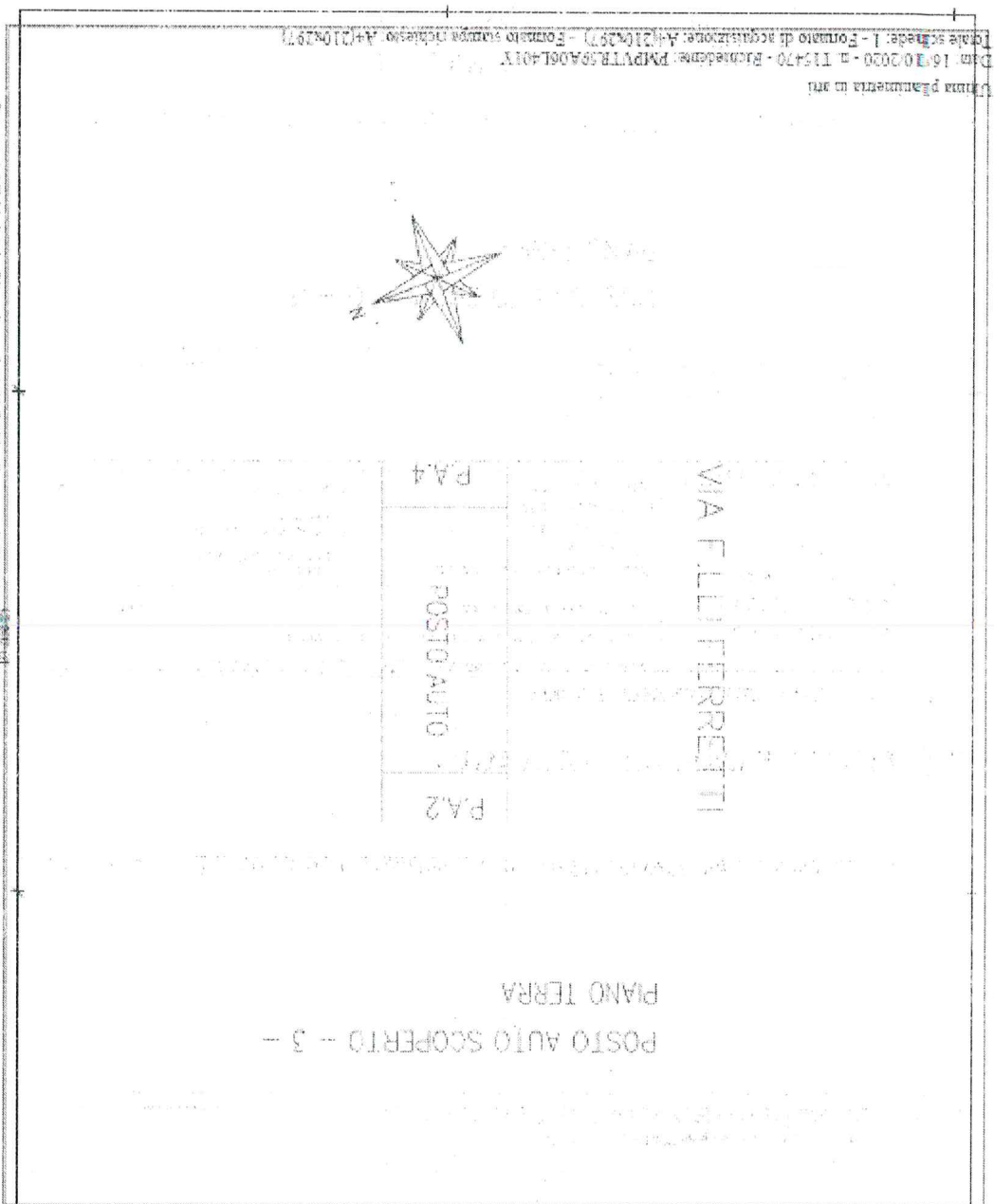
Catasto dei Fabbricati - Sezione di Cerveteri (RM) - Comune di Cerveteri (RM) - Foglio: 07 - Particella: 1812 - Subalterno: 89  
 VIA COLLEDELL'ASINO n. SC piano: S. piano: S. piano: N. S. piano: B.

Forma planimetrica in atti  
 Data: 16/10/2020 - n. 113376 - Protocollo: PMPVTR59A06L401T  
 Locale schieda: I - Formulario di acquisizione: A+ (16/10/2020) - Formulario stampa richiesta: A+ (16/10/2020)



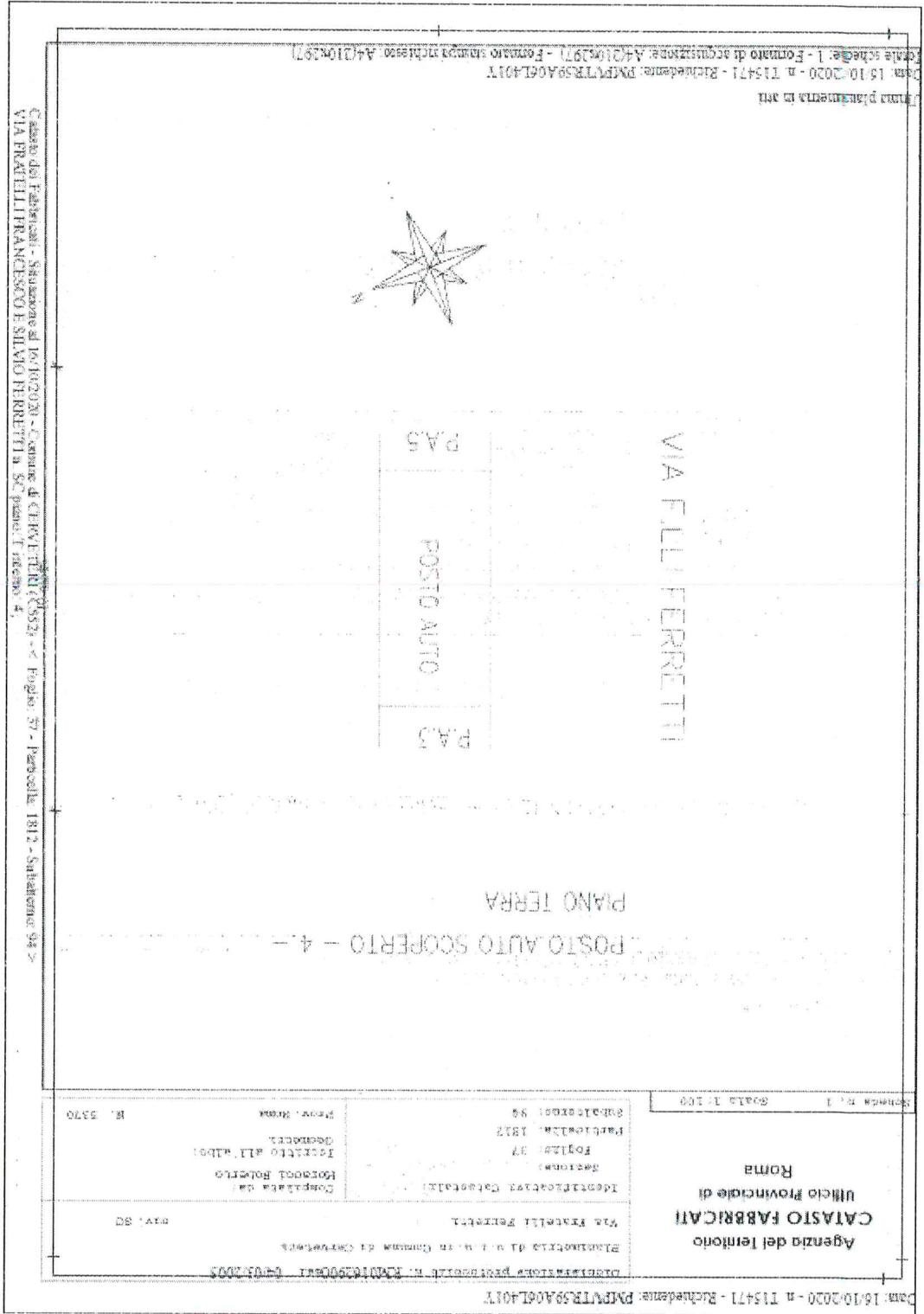
**ALLEGATO 5 PLANIMETRIE POSTI AUTO**

Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Roma	
Identificativo Catastale: Via Fratelli Ferretti PIANIMETRIA di n. 1 in Comune di Cerveteri N. 5370	Sezione: Foglio 17 Particella 1812 Subalterno 93
Computata da: Nicola Roberto Geometra Prov. Roma	Scheda n. 1 SOLO I. 100



Catasto dei Fabbricati - Sezione di Cerveteri - Comune di Cerveteri (LT) - Foglio 17 - Particella 1812 - Subalterno: 93 -  
 VIA FRATELLI FRANCESCO E SILVIO FERRETTI al SC piano: terreno 3.

Dam: 16100020 - n. 115470 - Richiedente: PMPVTR56A06L401Y  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 15/10/2020 n. 115472 - Richiedente: PMPVTR59A061401V

Dipartimento Provinciale di Catasto Fabbricati  
Ufficio Provinciale di Roma


Scheda n. 1 foglio 1/103

<p>Identificativo catastale: Foglio: 17 Particella: 1812 Subalterno: 55 R. 5370</p> <p>Completata da: MORRONE Roberto Ing. ALTAIBO Geometra</p> <p>Prov. Roma</p>	<p>Plantinazione in n. e. in Comune di Cerveteri Via Fratelli Ferretti 00191 RM</p>
---	---

POSTO AUTO SCOPERTO - 5 -

PIANO TERRA

VIA FRATELLI FERRETTI

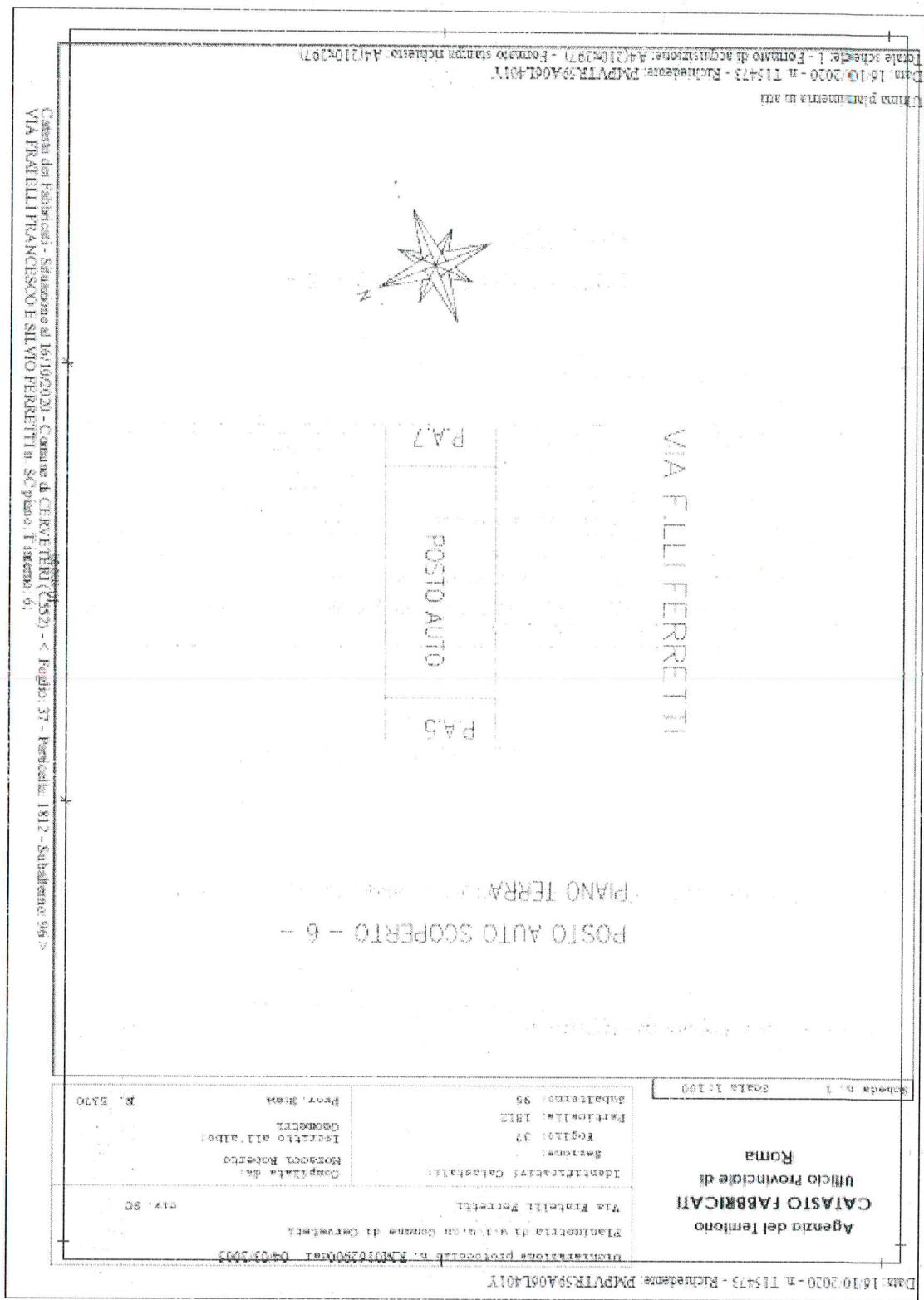


POSTO AUTO

P.A.6      P.A.4

Cassa dei Particolari - Spett.le al 15/10/2020 - Comune di CERVETERI (CT02) - Foglio n. 17 - Particella 1812 - Subalterno: 55 -  
VIA FRATELLI FERRETTI S.C. PRIMO E TERZO: 3

Cassa Particellare in atti  
Data: 15/10/2020 n. 115472 - Richiedente: PMPVTR59A061401V  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)



Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 33/2020

Data 15/10/2020 - n. 115474 - Richiedente: PMPVTR59A06L401Y  
 Ufficio provinciale di  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Agenzia del territorio  
**Roma**  
 foglio: 37  
 Particella: 1812  
 Subalterno: 57  
 Identificativo Catastrale:  
 Via Fratelli Ferretti  
 Edificata di p. n. in Comune di Capranica  
 Catastro di Roma  
 Comprensorio:  
 Palazzo Roberto  
 Iscritto all'albo:  
 Geometrici  
 Prov. Roma  
 N. 5370

PIANO TERRA  
 POSTO AUTO SCOPERTO - 7 -  
 VIA F. LLI FERRETTI  
 POSTO AUTO  
 P. 56  
 P. 58

Direzione provinciale di Roma  
 Ufficio provinciale di Catastro Fabbricati  
 Agenzia del territorio  
 Roma

Catasto Fabbricati - Sezione di Roma - Comune di Capranica (RM) - Foglio: 37 - Particella: 1812 - Subalterno: 57  
 VIA FRATELLI FERRETTI n. 36 piano: terreno: 7

Forme planimetria in atti  
 Data: 15/10/2020 - n. 115474 - Richiedente: PMPVTR59A06L401Y  
 Fonte archivio: 1 - Formato di acquisizione: A4(10x297) - Formato stampa richiesto: A4(10x297)

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 33/2020



Dati: 16/10/2020 - n. 119475 - Richiedente: PMPV/TR/59A061401Y

Identificazione catastale: PMPV/TR/59A061401Y

Sezione: Foggia 37

Identificativi catastali: PIAZZETTA DI S. L. in Comune di S. Vito

Via Foggia dell'Arno

Comparto da: Identificativo Foggia 37

Geometria: Geometria

Prov. Roma

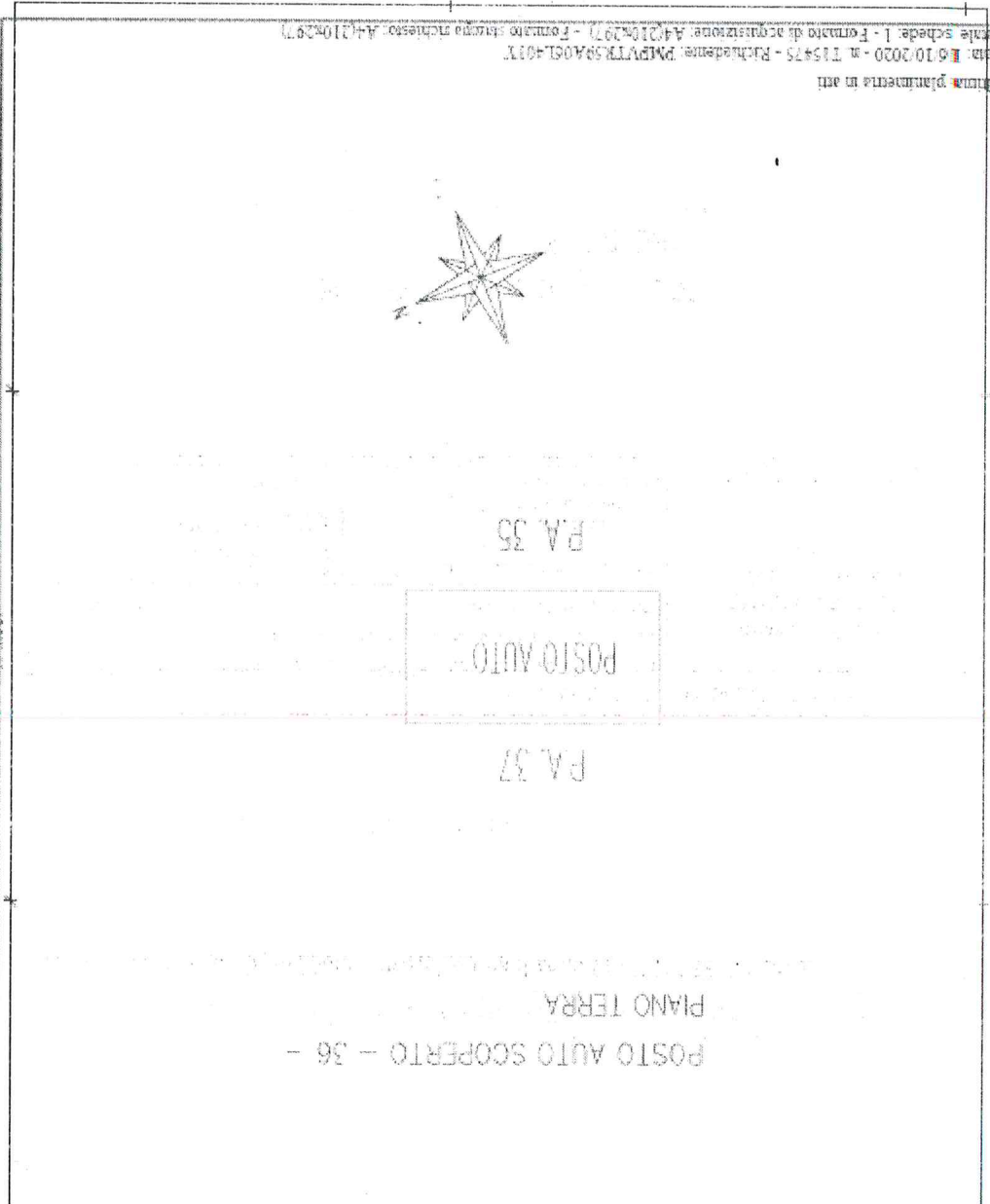
M. 5270

Schema n. 1

Scala 1:100

**AGENZIA DEL TERRITORIO**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

POSTO AUTO SCOPERTO - 36 -  
PIANO TERRA  
P.A. 37  
POSTO AUTO  
P.A. 35



Fonte scheda: 1 - Formulario di acquisizione: A4(210x297) - Formulario tecnico richiesto: A4(210x297)

Data: 16/10/2020 - n. 119475 - Richiedente: PMPV/TR/59A061401Y

Schema: 1 - Formulario di acquisizione: A4(210x297) - Formulario tecnico richiesto: A4(210x297)

Intorno: pianimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Sezione di 16/10/2020 - Comune di CERVETERI (LT552) - Foglio 37 - Particella 1812 - Subalterno 126 -  
VIA COLLE DELL'ASINO n. 36 piano I interno 36

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 33/2020

Dan: 16/10/2020 - n. 116840 - Raddedane: PMPVTR59A06L401Y  
 Identificazione catastale: PMPVTR59A06L401Y  
 Foglio: 37  
 Subalterno: 117  
 M. 5330

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Roma

Via Foglio Dell'Arno  
 04103 2005  
 04103 2005

Identificato da: MOROSOLI ROBERTO  
 Identificato da: MOROSOLI ROBERTO  
 Identificato da: MOROSOLI ROBERTO  
 Identificato da: MOROSOLI ROBERTO

PIANO TERRA  
 POSTO AUTO SCOPERTO - 27 -  
 P.A. 28  
 POSTO AUTO  
 P.A. 26

Cattedrale di Santa Maria Assunta - Strada al 16/10/2020 - Comune di CERVETERI (CS52) - Foglio: 37 - Particella: 1812 - Subalterno: 117  
 VIA CAVILLEDU - ASINO a Scoperto - T. interno: 27

Dan: 16/10/2020 - n. 116840 - Raddedane: PMPVTR59A06L401Y  
 Identificazione catastale: PMPVTR59A06L401Y

Dati: 16/10/2020 - n. 115574 - Richiedente: PMPVTR59A061401Y

Organizzazione progettista: P.M.P. 04/03/2005

Elaborazione di un progetto in scala di ingrandimento

Via Roggio Dell'Arno

Identificativa Catastrale:

Comptata dal: **Morsini Roberto**

Iscritto all'albo: **Geometri**

Prov. Roma

Subalterno: 127

Papierella: 1812

Foglio: 37

Sezione:

**POSTO AUTO SCOPERTO - 37 -**

**PIANO TERRA**

**POSTO AUTO**

P.A. 38

P.A. 36

Scala n. 1

Scala 1:100

Comune di **CERVETERI (0552)** - Comune di **CERVETERI (0552)** - Foglio: 37 - Particella: 1812 - Subalterno: 127

VIA COLLEDELL'ASINO n. SC. passio T. interno: 37

Catasto dei Padronati - Situazione al 16/10/2020 - Comune di **CERVETERI (0552)** - Foglio: 37 - Particella: 1812 - Subalterno: 127

Forma planimetrica in ari

Dati: 16/10/2020 - n. 115574 - Richiedente: PMPVTR59A061401Y

Tale scheda: 1 - Formato di registrazione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



ALLEGATO 6 -

TITOLO EDIZIO E ALLEGATI

COMUNE DI CERVETERI

URBICAZIONE - Via F.lli Fratelli Biondi

PERMESSO DI COSTRUIRE

per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

(art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 13 del 29/04/2005

IL RESPONSABILE DEL RUP/RTU

Vista la domanda presentata in data 24/03/2005 prot. n. 11568 Fabozzoni n. 22/05 - nella Città...

SOC. TECOR S.R.L. Amministratore unico n. 25.5.1961 con sede in Roma...

Costo: Direzione Urbanistica n. 13 del 29/04/2005...

Il permesso di costruire per eseguire in opera l'opera...

variante in corso d'opera, art. 38 del D.P.R. n. 380/01...

con destinazione d'uso RESIDENZIALE PER RISPONDI ABITAZIONE...

URBICAZIONE - Via F.lli Fratelli Biondi n. 13 del 29/04/2005...

Vista che la Ditta richiedente ha posto al centro di interesse...

costo: Direzione Urbanistica n. 13 del 29/04/2005...

Vista la domanda presentata in data 24/03/2005 prot. n. 11568...

SOC. TECOR S.R.L. Amministratore unico n. 25.5.1961 con sede in Roma...

Costo: Direzione Urbanistica n. 13 del 29/04/2005...

Il permesso di costruire per eseguire in opera l'opera...

variante in corso d'opera, art. 38 del D.P.R. n. 380/01...

con destinazione d'uso RESIDENZIALE PER RISPONDI ABITAZIONE...

URBICAZIONE - Via F.lli Fratelli Biondi n. 13 del 29/04/2005...

Vista che la Ditta richiedente ha posto al centro di interesse...

costo: Direzione Urbanistica n. 13 del 29/04/2005...

Vista la domanda presentata in data 24/03/2005 prot. n. 11568...

SOC. TECOR S.R.L. Amministratore unico n. 25.5.1961 con sede in Roma...

Costo: Direzione Urbanistica n. 13 del 29/04/2005...

Il permesso di costruire per eseguire in opera l'opera...

variante in corso d'opera, art. 38 del D.P.R. n. 380/01...

con destinazione d'uso RESIDENZIALE PER RISPONDI ABITAZIONE...

URBICAZIONE - Via F.lli Fratelli Biondi n. 13 del 29/04/2005...

Vista che la Ditta richiedente ha posto al centro di interesse...

costo: Direzione Urbanistica n. 13 del 29/04/2005...

Vista la domanda presentata in data 24/03/2005 prot. n. 11568...

SOC. TECOR S.R.L. Amministratore unico n. 25.5.1961 con sede in Roma...

Costo: Direzione Urbanistica n. 13 del 29/04/2005...

Il permesso di costruire per eseguire in opera l'opera...

variante in corso d'opera, art. 38 del D.P.R. n. 380/01...

con destinazione d'uso RESIDENZIALE PER RISPONDI ABITAZIONE...

URBICAZIONE - Via F.lli Fratelli Biondi n. 13 del 29/04/2005...

Vista che la Ditta richiedente ha posto al centro di interesse...

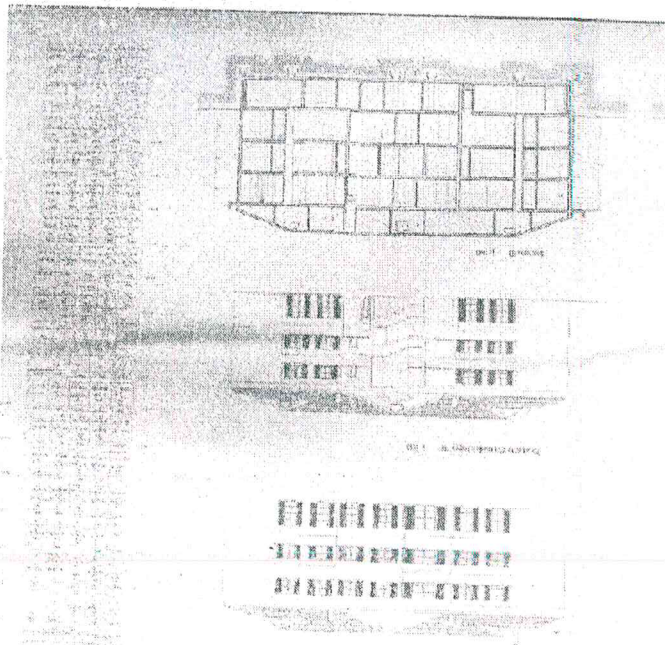
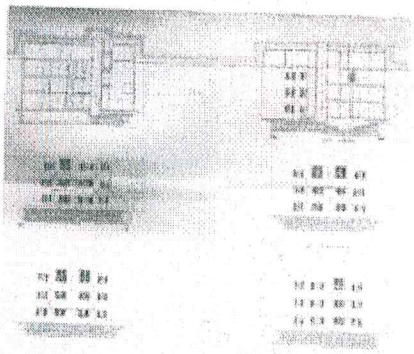
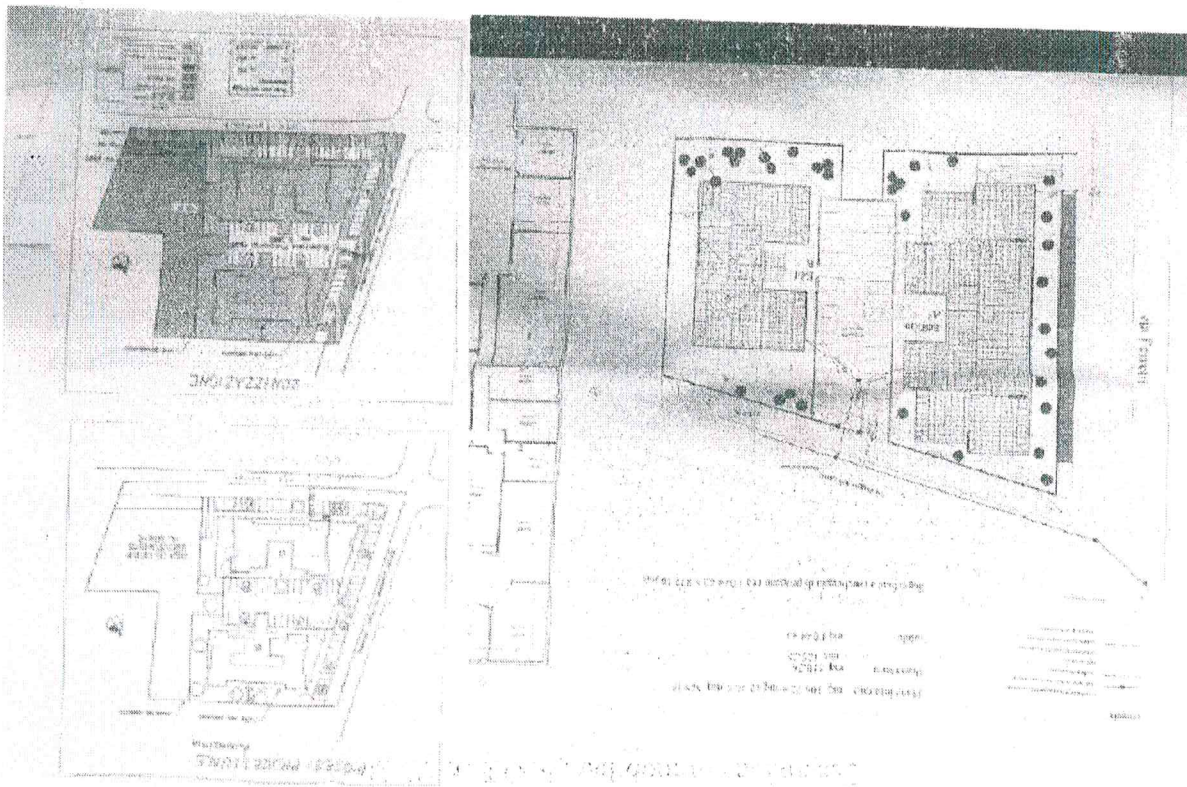
costo: Direzione Urbanistica n. 13 del 29/04/2005...

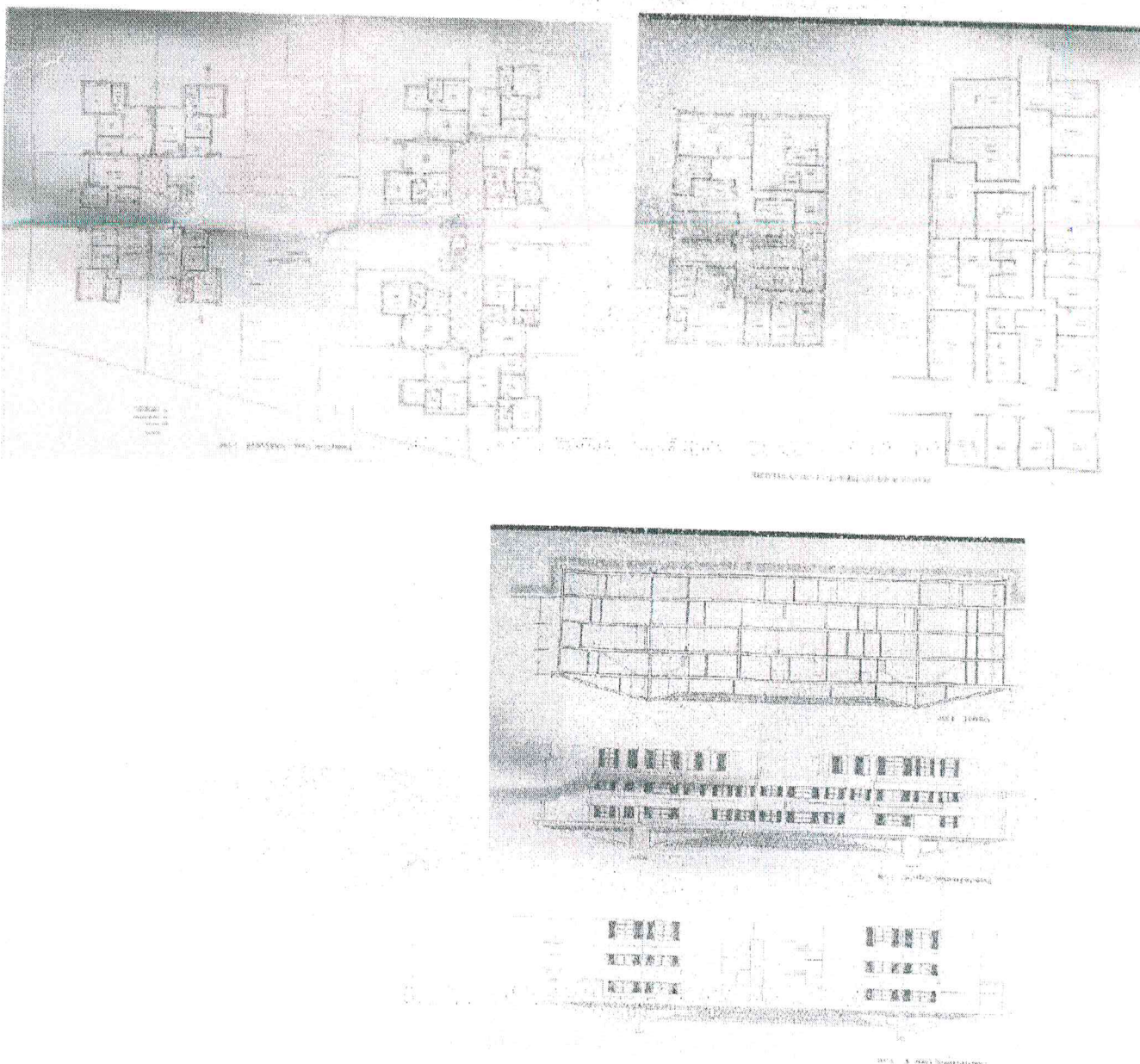
Document page 1: Permessi di costruire e atti amministrativi del Comune di Cerveteri. Includes stamps and official signatures.

Document page 2: Permessi di costruire e atti amministrativi del Comune di Cerveteri. Includes stamps and official signatures.

Document page 3: Piano di lottizzazione convenzionata del Comune di Cerveteri. Includes official stamps and signatures.

Document page 4: Piano di lottizzazione convenzionata del Comune di Cerveteri. Includes official stamps and signatures.





ALLEGATO 7 -

PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO  
SIG. ANTONIO DEL GAUDIO

COMUNE DI CERVETERI 19 febbraio 2021  
Prot. 2021/0008942/GEN/

COMUNE DI CERVETERI  
Città Metropolitana di Roma Capitale  
STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dal registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune,  
dell'anno 2011 al numero 77, parte II, serie A

RISULTA CHE :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

hanno contratto matrimonio

il giorno DICOTTO del mese di SETTEMBRE  
dell'anno DUEMILADUECENTO

alle ore undici e trenta zero  
nel Comune di CERVETERI (RM)

Nell'atto suddetto esistono le annotazioni:

Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma del Codice Civile, hanno  
dichiarato nell'atto controroscritto di scegliere il regime della separazione  
dei beni.



**ALLEGATO 8**

**NOTE DI TRASCRIZIONE**

**Nota di trascrizione**

Sezione riservata all'Ufficio

Sezione A - Generale

Sezione B - Immobili

Il presente documento è stato depositato in data 11/01/2020 presso l'Ufficio di trascrizione immobiliare del Tribunale di Avincola, in esecuzione della sentenza n. 1000/2019 del Tribunale di Avincola, in data 11/01/2020, con la quale è stata accertata la nullità del contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 11/01/2019 tra il signor ... e la signora ...

Il presente documento è stato depositato in data 11/01/2020 presso l'Ufficio di trascrizione immobiliare del Tribunale di Avincola, in esecuzione della sentenza n. 1000/2019 del Tribunale di Avincola, in data 11/01/2020, con la quale è stata accertata la nullità del contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 11/01/2019 tra il signor ... e la signora ...

Il presente documento è stato depositato in data 11/01/2020 presso l'Ufficio di trascrizione immobiliare del Tribunale di Avincola, in esecuzione della sentenza n. 1000/2019 del Tribunale di Avincola, in data 11/01/2020, con la quale è stata accertata la nullità del contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 11/01/2019 tra il signor ... e la signora ...







**Nota di trascrizione**

Registra e trascrive  
Ufficio provinciale di Roma - Roma

Presentazione n. 14 del 03/02/2020

del 1.1920

Comune	Indirizzo	Particella	Superficie	Stato	Nota	Indirizzo	Comune
ROMA	VIA PASADENA	100	Substrato	19	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	101	Substrato	20	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	102	Substrato	21	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	103	Substrato	22	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	104	Substrato	23	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	105	Substrato	24	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	106	Substrato	25	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	107	Substrato	26	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	108	Substrato	27	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	109	Substrato	28	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	110	Substrato	29	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	111	Substrato	30	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	112	Substrato	31	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	113	Substrato	32	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	114	Substrato	33	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	115	Substrato	34	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	116	Substrato	35	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	117	Substrato	36	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	118	Substrato	37	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	119	Substrato	38	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	120	Substrato	39	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	121	Substrato	40	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	122	Substrato	41	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	123	Substrato	42	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	124	Substrato	43	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	125	Substrato	44	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	126	Substrato	45	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	127	Substrato	46	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	128	Substrato	47	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	129	Substrato	48	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	130	Substrato	49	1920	VIA PASADENA	ROMA
ROMA	VIA PASADENA	131	Substrato	50	1920	VIA PASADENA	ROMA

n. T.164352 del 02/08/2019  
 Inizio ispezione 02/08/2019 15:20:11  
 Richiedente VLRND  
 Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione  
 Registro generale n. 10411  
 Registro particolare n. 6109  
 VIA COLLE DELL'ASINO  
 Piano T Edificio A  
 Indirizzo  
 Immobile n. 3  
 Comune C552 - CERVETERI (RM)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - foglio  
 C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Natura  
 Particella 1012 subalterno 117  
 Consistenza 13 metri quadri  
 Piano T Edificio A  
 Indirizzo  
 VIA COLLE DELL'ASINO  
 Piano T Edificio A  
 Indirizzo  
 Immobile n. 3

**Sezione C - Soggetti**

**A Favore**  
 Soggetto n. 1 in qualità di  
 Cognome DEL GAUDIO  
 n. ROMA  
 Stato in codice fiscale DLG MITA 2049 H501 L  
 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1  
**Contro**  
 Soggetto n. 1 in qualità di  
 Denominazione e ragione sociale TECOR S.R.L.  
 Sede ROMA (RM)  
 Codice fiscale 0593331005  
 Retrovenditore all'unità negoziata n. 1  
 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare al fine della pubblicità immobiliare  
 LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA CON TUTTI DI QUANTO IN OGGETTO, USU, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVIZI, ATTIVE E PASSIVE, ADIACENZE E PERTINENZE, NELLO STATO DI FATTO E CONDIZIONI DI DIRITTO ATTUALI, COSI' COME SI POSSIODE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE DALLA PARTE VENDITRICE CON TUTTI GLI SPAZI E LOCALI IN COMUNIONE, DIRITTI ED OBBLIGHI COME PER LEGGE E QUALI RISULTERANNO DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE SARA' FREDIPPOSTO DALLA SOCIETA' VENDITRICE E PER ILQUALE LA PARTE ACQUIRANTE HA CONFERITO ALLA STESSA SOCIETA' VENDITRICE AMPIO ED IRREVOCABILE MANDATO PER LA SUA REDAZIONE E DEPOSITO IN ATTI NOTARILI, OBBLIGANDOSI SIN DA ORA PER SE E PROPRI AVENTI CAUSA AD OSSERVARLO E A FARLO OSSERVARE.



**ALLEGATI 9**

**VERBALI DI SOPRALUOGO**

VERBALE DI SOPRALUOGO  
del piano 8 e 2021 e piano 8, Area Dett. Costa  
Area Area di intervento di ristrutturazione degli An  
Rosaolo Antonio  
De no piano Appalto di opere in corso 15.9.21  
non è presente e' necessariamente presente da cui



VERBALE DI SOLICITUDINE

Il giorno 16.12.2019 è intervenuto il signor Dott.

Avincola Costantino, amministratore della società

Avincola Costantino, in qualità di rappresentante

del gruppo Avincola, per esprimere

il proprio consenso, in merito alla

proposta di fusione della società

Avincola Costantino con la società

Avincola Costantino, di cui è amministratore

il signor Avincola Costantino.

La presente è stata letta e approvata

dal signor Avincola Costantino, amministratore

del gruppo Avincola.

Il presente è stato letto e approvato

dal signor Avincola Costantino.

Il presente è stato letto e approvato

dal signor Avincola Costantino.

Il presente è stato letto e approvato

dal signor Avincola Costantino.



Immatricolazione n. 331/20

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 331/20 REC  
Ponente del Giudice n. 1000

Verifica di appartenenza

Per dare atto che il sottoscritto, in forza delle informazioni ricevute dal  
marchese di Caserta, ha verificato che il suddetto immobile è di proprietà  
della ditta "Caserta", e non di proprietà del marchese di Caserta.  
Dati Arch. Avincola, e amministratore Sig. S. S. S. S. S.  
Giudice Pretore di Caserta, con il quale l'immobile di Caserta  
non compare in nessuna delle cartelle di proprietà del marchese di Caserta  
nella zona per la quale si è verificata la vendita del caso

Del sig. S. S. S. S. S.

IL CUSTODE DELEGATO AVV. ROBERTO ARCONI

IN CTO AREA AVINCOLA

AMMINISTRATORE SIG. S. S. S. S. S.

Luigi Avincola

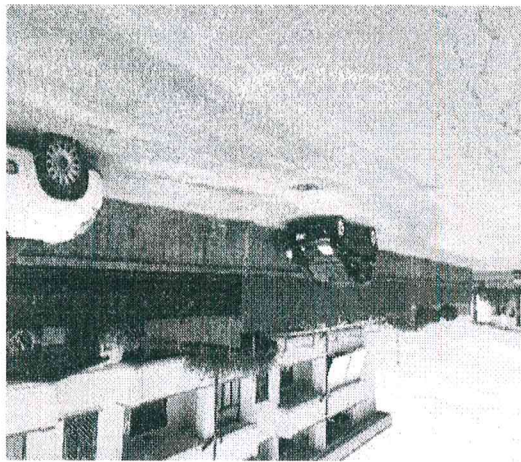
*[Handwritten signature]*



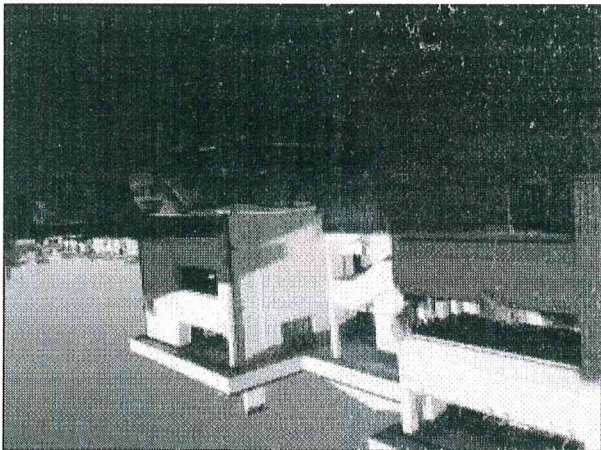
**ALLEGATI 10**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

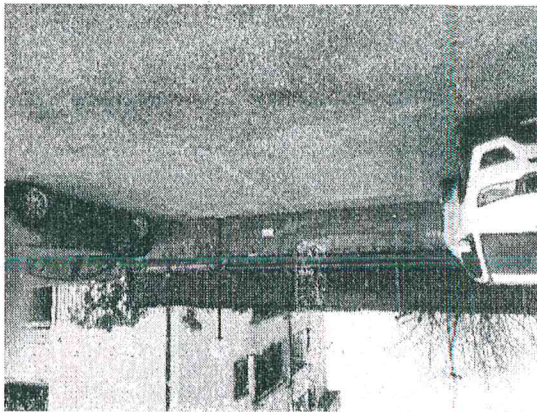
Posti auto su via F.lli Ferretti



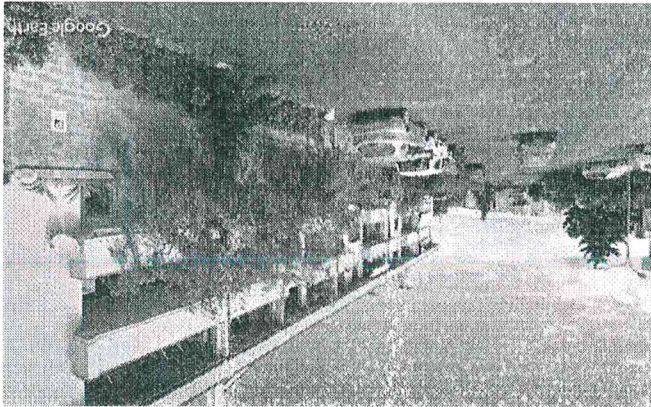
Posti auto su Cortile interno



Posti auto su via F.lli Ferretti



Cortile interno



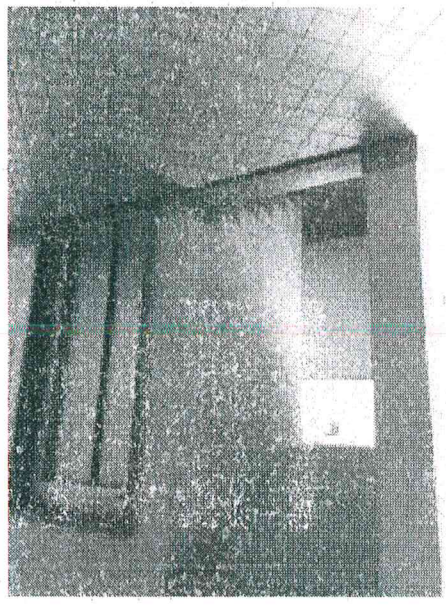
Cortile interno

Via F.lli Ferretti

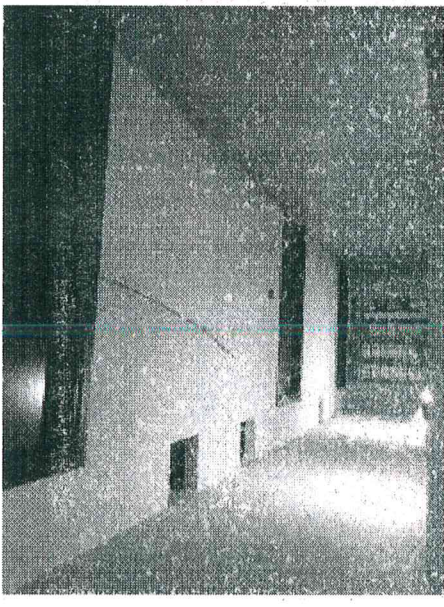




ACCESSO A PIANO INTERRATO



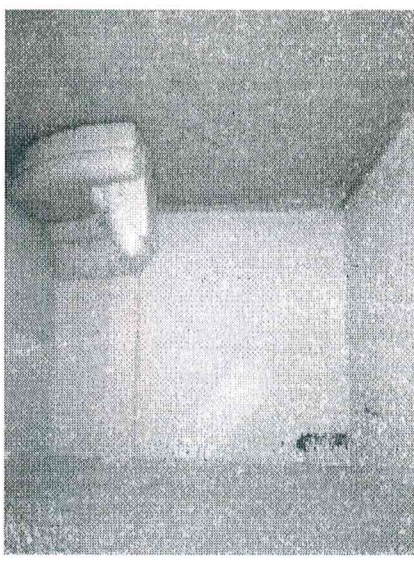
LOCALI SUB 78-79-80



LOCALE SUB 78



LOCALE SUB 79





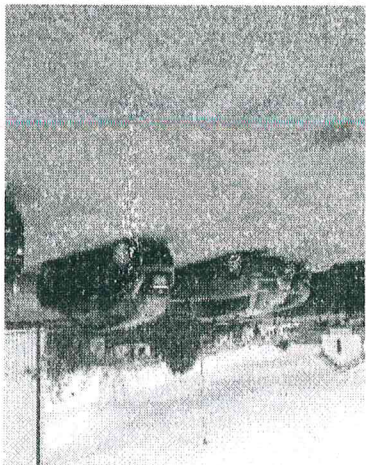
LOCALE SUB 88



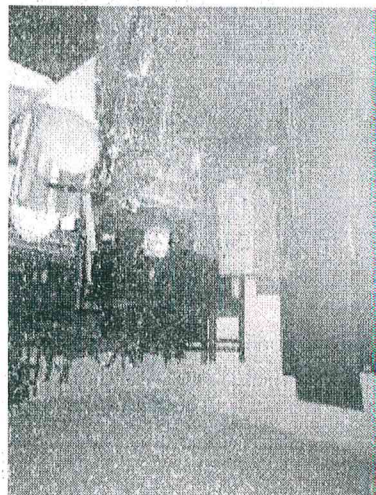
VANO ASCENSORE



POSTI AUTO CORTILE INTERNO



LOCALE  
SUB 89





Trevignano R. B 25.03.2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Costantino Avincola

