

# **Relazione del C.T.U.**

**TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO n° 183/2022 R.G.E.**

Udienza

**29 Settembre 2023**

Giudice Relatore:

**Dott.ssa Caterina Liberati**

**Relazione del C.T.U. alla causa**

Promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**  
( Avv. Giulia Radice )

Nei confronti di: XXXXXXXXXX

**C.T.U.**

**Consulente Tecnico d'Ufficio "Geometra Ivano Domenicone"  
nominato nell'udienza del 20.02.2023,**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## premesse

Che tramite il provvedimento del 08-02-2023 del G.I., il sottoscritto Geometra Ivano Domenicone nato a Monterotondo (RM) il 23 Giugno 1974, con studio in Fonte Nuova in via Appennini n° 6, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n° 8941, assumeva l'incarico e prestava giuramento di rito tramite il deposito telematico dell'Accettazione Incarico e Giuramento Esperto del 15-02-2023, che, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);
2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
  - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
  - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
  - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
  - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
  - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di  $\frac{1}{2}$  di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

11

operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

f. acquisire il Certificato di destinazione urbanistica del terreno

4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

5. Verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali e senza limitarsi alle visioni dei titoli provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli

---

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomene@hotmai.it](mailto:ivanodomene@hotmai.it) **Geometra Ivano Domenicone** [cone@hotmail.it](mailto:cone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

III



o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica;

6. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
  - a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
  - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
  - c. accertare lo stato di conservazione;
  - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
  - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
  - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato ;
7. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
  - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
  - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.);
8. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
9. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
  - a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
  - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di



residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonchè l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

10. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene:

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi" in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;

---

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenecone@hotmail.it](mailto:ivanodomenecone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, si deve attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando:
- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
  - la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
  - laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;
- e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- f) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli, producendo apposito certificato di destinazione urbanistica e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;
- g) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
- h) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
  - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
  - potenzialità edificatorie del bene
  - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

VI

- i) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.
- l) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
  - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
  - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
  - abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
  - decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;
- m) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- n) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
11. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegare alla relazione di stima;
12. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenecone@hotmail.it](mailto:ivanodomenecone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

VII



secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

13. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
14. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
15. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
16. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

**ciò premesso**

il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria

### RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Tutto quanto sopra premesso risponde ai seguenti quesiti

#### Quesito n° 1

*provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato,*

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomeni@geometra-ivano.com](mailto:ivanodomeni@geometra-ivano.com) **Geometra Ivano Domenicone** [cone@hotmail.it](mailto:cone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

VIII



provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

**Risposta:** il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a dare comunicazione al custode dell'incarico avuto ed a trasmettere la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

- In data 04-04-2023 alle ore 14:00 hanno avuto l'inizio le operazioni peritali presso l'immobile pignorato alla presenza della Dott.ssa Commercialista Federica Luttazi (Custode Giudiziario), in cui non si è potuto effettuare i rilievi di rito, a causa della mancata presenza del debitore o di un suo delegato.
- In data 17-04-2023 alle ore 15:30 hanno il proseguo delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato alla presenza della Dott.ssa Commercialista Federica Luttazi (Custode Giudiziario) e dell'amministratore [REDACTED] (debitore esecutato) in cui si sono potuti effettuare i rilievi di rito, nonché la presa visione dello stato conservativo del compendio pignorato, supportato dalla documentazione fotografica.
- In data 04-05-2023 alle ore 14:20 hanno il proseguo delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato alla presenza della Dott.ssa Commercialista Federica Luttazi (Custode Giudiziario) e dell'amministratore [REDACTED] (debitore esecutato) in cui si sono potuti effettuare ulteriori rilievi di confronto rispetto il precedente sopralluogo del 17.04.23, supportato dalla documentazione fotografica.

(vedi Allegati "A").

## Quesito n° 2

esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomene@hotmail.it](mailto:ivanodomene@hotmail.it) - cell. 347/7412607

IX

- eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:*
- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
  - segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugi, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:*
- c) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;*
- d) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;*

**Risposta:** Si è accertato che la documentazione di cui art. 567, comma 2° del c.p.c. è completa in ogni sua parte e le visure eseguite presso gli uffici competenti hanno confermato l'esattezza della documentazione, ed inoltre si è constatato che non è presente nessuna difformità tra quanto riportato nell'atto di pignoramento depositato e gli atti emersi nell' Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio del Territorio – servizi catastali:

Il bene pignorato è identificato presso l'**Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali** nel seguente modo:



**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) – Progettazione –  
Direzione Lavori – Pratiche Comunali – Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) – e-mail [ivanodomene@hotmai.it](mailto:ivanodomene@hotmai.it) **Geometra Ivano Domenicone** [cone@hotmail.it](mailto:cone@hotmail.it) – cell. 347/7412607

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- *Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 505, Categoria D/8, Rendita Catastale 2.654,00 €, Via San Michele 22, int. 1 Piano Terra; (ATTIVITA' COMMERCIALE);*
- *Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 526, Categoria D/8, Rendita Catastale 528,00 €, Via San Michele 22, int. 19 Piano primo; (ATTIVITA' COMMERCIALE);*
- *Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 527, Categoria D/8, Rendita Catastale 616,00 €, Via San Michele 22, int. 19/a Piano Primo; (ATTIVITA' COMMERCIALE)*
- *Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 528, Categoria D/8, Rendita Catastale 616,00 €, Via San Michele 22, int. 20 Piano primo; (ATTIVITA' COMMERCIALE)*
- *Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 529, Categoria D/8, Rendita Catastale 616,00 €, Via San Michele 22, int. 20/a Piano primo; (ATTIVITA' COMMERCIALE)*
- *Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 530, Categoria D/8, Rendita Catastale 616,00 €, Via San Michele 22, int. 21 Piano primo; (ATTIVITA' COMMERCIALE)*
- *Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 551, Categoria D/8, Rendita Catastale 2.506,40 €, Via San Michele 22, Piano primo; (ATTIVITA' COMMERCIALE)*

*(vedi Allegati "B").*

Il sottoscritto C.T.U. ha constatato che [REDACTED] viene in possesso del bene pignorato tramite il seguente Atto:



- ❖ **Atto di Compravendita** stipulato dal **Notaio Bernardo Cannata** in data **27-10-2003**, con **Repertorio n° 19351, Raccolta n° 8757**, registrato a Roma III il 11-11-2003 al n° 014915, serie 1V, per una quota di 100/100 di piena proprietà ;

(vedi Allegato "C")



Il sottoscritto C.T.U., fa presente che non è stato richiesto l'estratto ed il certificato di matrimonio in quanto la parte debitrice risulta essere una [REDACTED]

Inoltre si sono accertati dalle **visure ispezione ipotecaria** eseguite presso **l'Agenzia delle Entrate – Territorio servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2** che il bene pignorato ha le seguenti continuità/formalità:

- ❖ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° ex 581 oggi 947**, Situazione aggiornamento dal 10/09/1997 al 24/07/2023:

Risulta evidente che alla data del 10/09/1997 la particella ex 581, oggi particella 947, risultava intestata alla proprietà che con atto di compravendita vendeva a [REDACTED] (Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Bernardo Cannata in data 27-10-2003, con Repertorio n° 19351, Raccolta n° 8757, registrato a Roma III il 11-11-2003 al n° 014915, serie 1V, per una quota di 100/100 di piena proprietà); inoltre dalla Visura Storica della particella 581, oggi 947, risultava già dal 1979 intestata alla stessa proprietà che con atto di compravendita sopra citato vendeva a [REDACTED]

Di seguito viene descritto l'ELENCO DELLE FORMALITA' :

#### **Elenco immobili Comune di Morlupo (RM) sez. urbana foglio 12 particella 581**

- 1. TRASCRIZIONE del 28/10/2003** - Registro Particolare 32222 Registro Generale 48558

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 19351 del 27/10/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

- 2. ISCRIZIONE del 28/10/2003** - Registro Particolare 12043 Registro Generale 48559 Pubblico

ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 19352 del 27/10/2003

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10117 del 04/11/2011 (**RESTRIZIONE DI BENI**)
2. Comunicazione n. 3740 del 31/05/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2017.

Cancellazione totale eseguita in data 19/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione - Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

XII

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenecone@hotmail.it](mailto:ivanodomenecone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**3. ANNOTAZIONE del 04/11/2011** - Registro Particolare 10117 Registro Generale 57242

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 19816 del 26/03/2004  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico formalità di riferimento: Iscrizione n. 12043 del 2003

❖ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 505 (negoziò)**

**1. ISCRIZIONE del 14/09/2012** - Registro Particolare 5761 Registro Generale 41101

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8363 del 12/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8364 del 12/12/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 3244 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Comunicazione n. 7596 del 07/12/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 28/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

**2. ISCRIZIONE del 02/10/2012** - Registro Particolare 6150 Registro Generale 43104

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3245 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**3. TRASCRIZIONE del 03/11/2015** - Registro Particolare 7182 Registro Generale 44115

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 31530/18053 del 30/10/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**4. TRASCRIZIONE del 06/07/2022** - Registro Particolare 27960 Registro Generale 39114

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2141 del 24/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

XIII

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

❖ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 526 (negozio)**

**1. ISCRIZIONE del 14/09/2012** - Registro Particolare 5761 Registro Generale 41101

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8363 del 12/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 8364 del 12/12/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. Annotazione n. 3244 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Comunicazione n. 7596 del 07/12/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 28/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

**2. ISCRIZIONE del 02/10/2012** - Registro Particolare 6150 Registro Generale 43104

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3245 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**3. TRASCRIZIONE del 03/11/2015** - Registro Particolare 7182 Registro Generale 44115

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 31530/18053 del 30/10/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**4. TRASCRIZIONE del 06/07/2022** - Registro Particolare 27960 Registro Generale 39114

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2141 del 24/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

❖ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 527 (negozio)**

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenecone@hotmail.it](mailto:ivanodomenecone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

XIV



**1. ISCRIZIONE del 14/09/2012** - Registro Particolare 5761 Registro Generale 41101

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8363 del 12/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8364 del 12/12/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 3244 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Comunicazione n. 7596 del 07/12/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 28/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

**2. ISCRIZIONE del 02/10/2012** - Registro Particolare 6150 Registro Generale 43104

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3245 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**3. TRASCRIZIONE del 03/11/2015** - Registro Particolare 7182 Registro Generale 44115

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 31530/18053 del 30/10/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**4. TRASCRIZIONE del 06/07/2022** - Registro Particolare 27960 Registro Generale 39114

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2141  
del 24/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

❖ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 528 (negoziò)**

**1. ISCRIZIONE del 14/09/2012** - Registro Particolare 5761 Registro Generale 41101

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

---

**Geometra Ivano Domenicòne**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicòne@geopec.it](mailto:ivano.domenicòne@geopec.it) - e-mail [ivanodomènìcòne@hotmail.it](mailto:ivanodomènìcòne@hotmail.it) - cell. 347/7412607

XV

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8363 del 12/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8364 del 12/12/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 3244 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Comunicazione n. 7596 del 07/12/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 28/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

**2. ISCRIZIONE del 02/10/2012** - Registro Particolare 6150 Registro Generale 43104

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3245 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**3. TRASCRIZIONE del 03/11/2015** - Registro Particolare 7182 Registro Generale 44115

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 31530/18053 del 30/10/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**4. TRASCRIZIONE del 06/07/2022** - Registro Particolare 27960 Registro Generale 39114

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2141  
del 24/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

❖ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 529 (negoziò)**

**1. ISCRIZIONE del 14/09/2012** - Registro Particolare 5761 Registro Generale 41101

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8363 del 12/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

**Geometra Ivano Domenicòne**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicòne@geopec.it](mailto:ivano.domenicòne@geopec.it) - e-mail [ivanodomèni](mailto:ivanodomèni) **Geometra Ivano Domenicòne** [còne@hotmail.it](mailto:còne@hotmail.it) - cell. 347/7412607

XVI



2. Annotazione n. 8364 del 12/12/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 3244 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Comunicazione n. 7596 del 07/12/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 28/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

**2. ISCRIZIONE del 02/10/2012** - Registro Particolare 6150 Registro Generale 43104

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3245 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**3. TRASCRIZIONE del 03/11/2015** - Registro Particolare 7182 Registro Generale 44115

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 31530/18053 del 30/10/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**4. TRASCRIZIONE del 06/07/2022** - Registro Particolare 27960 Registro Generale 39114

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2141  
del 24/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

❖ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 530 (negoziò)**

**1. ISCRIZIONE del 14/09/2012** - Registro Particolare 5761 Registro Generale 41101

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8363 del 12/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8364 del 12/12/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 3244 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**Geometra Ivano Domenicòne**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

XVII

Pec [ivano.domenicòne@geopec.it](mailto:ivano.domenicòne@geopec.it) - e-mail [ivanodomènì](mailto:ivanodomènì) **Geometra Ivano Domenicòne** [cone@hotmail.it](mailto:cone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Comunicazione n. 7596 del 07/12/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/11/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 28/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

**2. ISCRIZIONE del 02/10/2012** - Registro Particolare 6150 Registro Generale 43104  
Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3245 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**3. TRASCRIZIONE del 03/11/2015** - Registro Particolare 7182 Registro Generale 44115  
Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 31530/18053 del 30/10/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**4. TRASCRIZIONE del 06/07/2022** - Registro Particolare 27960 Registro Generale 39114  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2141  
del 24/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

❖ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 551 (negoziò)**

**1. ISCRIZIONE del 02/10/2012** - ISCRIZIONE del 02/10/2012 - Registro Particolare 6150  
Registro Generale 43104

Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 29107/16366 del 13/09/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3245 del 24/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. TRASCRIZIONE del 03/11/2015** - Registro Particolare 7182 Registro Generale 44115  
Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 31530/18053 del 30/10/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

XVIII

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1122 del 16/02/2018 (VARIAZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO)
3. **TRASCRIZIONE del 01/06/2017** - Registro Particolare 17548 Registro Generale 25461  
Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Repertorio 32658/18939 del 24/05/2017  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. **TRASCRIZIONE del 06/07/2022** - Registro Particolare 27960 Registro Generale 39114  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2141  
del 24/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico.

(vedi Allegati "D")

### Quesito n° 3

*verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:*

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
- f. acquisire il Certificato di destinazione urbanistica del terreno;

- **Risposta:** Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di **Morlupo (RM)**, si è accertato che le unità immobiliari, inserite in un complesso commerciale, sono state edificate in forza di una Convenzione Urbanistica n. Rep. 682 del 29.06.2007, che prevedeva la corresponsione di un corrispettivo economico in alternativa alla cessione di cubatura al Comune di Morlupo ai sensi dell'art 34 delle NTA del PRG vigente: la s. [REDACTED] ha optato per la monetizzazione, ma risulta non ottemperante al saldo totale della cifra pattuita. Pertanto è in corso un contenzioso volto al recupero dei crediti vantati dal Comune di Morlupo, rif. Giudizio d'opposizione al Decreto Ingiuntivo n. 5203/2016 del 04.03.2016 (nrg 12336/2016) - Tribunale Ordinario di Roma NRG 40943/2016.

**Geometa Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

XIX

Successivamente alla stipula della Convenzione di cui sopra sono stati rilasciati successivamente i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire 55/2007;
- Permesso di Costruire 06/2008;
- Permesso di Costruire 22/2008;
- Permesso di Costruire 03/2009;
- D.I.A. prot. 12289 del 09.07.2008;
- D.I.A. prot. 16827 del 01.10.2008;
- D.I.A. prot. 2257 del 09.02.2009;
- D.I.A. prot. 18065 del 21.10.2010;
- Agibilità n° 36 del 26.11.2010.

(vedi Allegato "E")

Inoltre si è accertato che:

- la **Planimetria Catastale** identificata presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali al **Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, Subalterno n° 505 - P.T.** presentata in data **31-08-2009** al **Prot. n° RM1290082**, risulta non conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato, le difformità riscontrati sono nelle diverse distribuzioni degli spazi interni, come accertato dal sottoscritto C.T.U. nel sopraluogo effettuato presso l'immobile pignorato.
- la **Planimetria Catastale** identificata presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali al **Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, Subalterno n° 526 - P.1°**, presentata in data **31-08-2009** al **Prot. n° RM1290105**, risulta non conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato, le difformità riscontrati sono nelle diverse distribuzioni degli spazi interni e fusione con i sub adiacenti 527-528, come accertato dal sottoscritto C.T.U. nel sopraluogo effettuato presso l'immobile pignorato.
- la **Planimetria Catastale** identificata presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali al **Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, Subalterno n° 527 - P.1°**, presentata in data **31-08-2009** al **Prot. n° RM1290105**, risulta non conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato, le difformità riscontrati sono nelle diverse distribuzioni degli spazi interni e fusione con i sub adiacenti 526-528, come accertato dal sottoscritto C.T.U. nel sopraluogo effettuato presso l'immobile pignorato.
- la **Planimetria Catastale** identificata presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali al **Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, Subalterno n° 528 - P.1°**, piano primo presentata in data **31-08-2009** al **Prot. n° RM1290105**, risulta non

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) – Progettazione –  
Direzione Lavori – Pratiche Comunali – Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) – e-mail [ivanodomene@hotmai.it](mailto:ivanodomene@hotmai.it) **Geometra Ivano Domenicone** [cane@hotmail.it](mailto:cane@hotmail.it) – cell. 347/7412607

XX



conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato, le difformità riscontrati sono nelle diverse distribuzioni degli spazi interni e fusione con i sub adiacenti 526-527, come accertato dal sottoscritto C.T.U. nel sopraluogo effettuato presso l'immobile pignorato.

- la **Planimetria Catastale** identificata presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali al **Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, Subalterno n° 529 - P.1°**, presentata in data **31-08-2009** al **Prot. n° RM1290105**, risulta non conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato, le difformità riscontrati sono nelle diverse distribuzioni degli spazi interni e fusione con il sub adiacenti 530, come accertato dal sottoscritto C.T.U. nel sopraluogo effettuato presso l'immobile pignorato.
- la **Planimetria Catastale** identificata presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali al **Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, Subalterno n° 530 - P.1°**, presentata in data **31-08-2009** al **Prot. n° RM1290105**, risulta non conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato, le difformità riscontrati sono nelle diverse distribuzioni degli spazi interni e fusione con il sub adiacenti 529, come accertato dal sottoscritto C.T.U. nel sopraluogo effettuato presso l'immobile pignorato.
- la **Planimetria Catastale** identificata presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali al **Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, Subalterno n° 551 - P.1°**, presentata in data **27-01-2011** al **Prot. n° RM0114584**, risulta non conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato, le difformità riscontrati sono nelle diverse distribuzioni degli spazi interni e fusione con gli ex subalterni 533-532-531, come accertato dal sottoscritto C.T.U. nel sopraluogo effettuato presso l'immobile pignorato

(vedi Allegati "B" e "F")

A seguito del sopraluogo effettuato presso l'immobile pignorato, e visti i titoli edilizi rilasciati dal Responsabile del Settore, Gestione del Territorio 2.1, [REDACTED] il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che l'immobile risulta legittimo poiché è stato edificato in riferimento ai titoli edilizi sopra scritti.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato che le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, identificate presso l' Agenzia dell' Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali al **Foglio Catastale n° 12 , Particella Catastale n° 947, Subalterno n° 505-551-526-527-528-529-530** sono sanabili *ai sensi dall'art. 40 comma 6 , legge del 28.02.1985 n° 47 ovvero 46 , comma 5 del D.P.R. 380/2001* , e gli abusi commessi sono sanabili ai sensi del DPR 380/01 art. 37 e successive modifiche ed integrazioni.

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) – Progettazione –  
Direzione Lavori – Pratiche Comunali – Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) – e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) – cell. 347/7412607

XXI

Sulla base di quanto sopra scritto il sottoscritto C.T.U. elenca i costi relativi alla regolarizzazione delle unità immobiliari in oggetto di pignoramento sono così determinati in ottemperanza alle normative sopra citate:

- **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 505;**

#### Attività Commerciale

- Sanzione amministrativa;
- Costo di Costruzione;
- Diritti di Segreteria;
- Marca da bollo.

Totale € 4.000,00.

Si fa presente che nei costi relativi alla regolarizzazione dell'unità immobiliare sopra riportati bisogna aggiungere anche le spese tecniche per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato, che sono valutabili in €. 3.000,00 (esclusa I.V.A. e il contributo di cassa professionisti), per cui il totale di spesa prevista per la regolarizzazione del bene pignorato ammonta a:

- 4.000,00 € + 3.000,00 € = € 7.000,00 (*settemila/00 €*)
- *Spese di carattere condominiali* € 2.999,31 (*duemilanovecentonovantanove/31*)

Nelle spese per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è stato conteggiato anche l'aggiornamento della planimetria catastale.

Sono escluse dalle decurtazioni le spese condominiali insolute che ad oggi ammontano ad € 2.993,31

- **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterni n° 526-527-528;**

#### Attività Commerciale

- Sanzione amministrativa;
- Costo di Costruzione;
- Diritti di Segreteria;
- Marca da bollo.

Totale € 4.000,00.

Si fa presente che nei costi relativi alla regolarizzazione dell'unità immobiliare sopra riportati bisogna aggiungere anche le spese tecniche per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato, che sono valutabili in €. 3.000,00 (esclusa I.V.A. e il contributo di cassa professionisti), per cui il totale di spesa prevista per la regolarizzazione del bene pignorato ammonta a:

- 4.000,00 € + 3.000,00 € = € 7.000,00 (*settemila/00 €*)

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

XXII

Nelle spese per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è stato conteggiato anche l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si fa presente che nel sopralluogo effettuato è emerso che i subalterni 526-527-528, risultano comunicanti tra loro e quindi come se fossero una un unico locale commerciale a causa della mancanza di porzioni di tramezzature che dividevano di fatto le unità immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di non ripristinare lo stato legittimo, delle singole u.i., in quanto risulta più appetibile alla vendita come singolo locale commerciale.

➤ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterni n° 529-530;**

#### Attività Commerciale

- Sanzione amministrativa;
- Costo di Costruzione;
- Diritti di Segreteria;
- Marca da bollo.

Totale € 4.000,00.

Si fa presente che nei costi relativi alla regolarizzazione dell'unità immobiliare sopra riportati bisogna aggiungere anche le spese tecniche per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato, che sono valutabili in €. 3.000,00 (esclusa I.V.A. e il contributo di cassa professionisti), per cui il totale di spesa prevista per la regolarizzazione del bene pignorato ammonta a:

- 4.000,00 € + 3.000,00 € = € 7.000,00 (settemila/00 €)

Nelle spese per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è stato conteggiato anche l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si fa presente che nel sopralluogo effettuato è emerso che i subalterni 529-530, risultano comunicanti tra loro e quindi come se fossero una un unico locale commerciale a causa della mancanza di porzioni di tramezzature che dividevano di fatto le unità immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di non ripristinare lo stato legittimo, delle singole u.i., in quanto risulta più appetibile alla vendita come singolo locale commerciale.

➤ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 551 ex subalterni 533-532-531;**

#### Attività Commerciale

- Sanzione amministrativa;
- Costo di Costruzione;

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenecone@hotmail.it](mailto:ivanodomenecone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

XXIII

- Diritti di Segreteria;
- Marca da bollo.

Totale € 4.000,00.

Si fa presente che nei costi relativi alla regolarizzazione dell'unità immobiliare sopra riportati bisogna aggiungere anche le spese tecniche per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato, che sono valutabili in €. 3.000,00 (esclusa I.V.A. e il contributo di cassa professionisti), per cui il totale di spesa prevista per la regolarizzazione del bene pignorato ammonta a:

- 4.000,00 € + 3.000,00 € = € 7.000,00 (*settemila/00 €*)

Nelle spese per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è stato conteggiato anche l'aggiornamento della planimetria catastale.

#### Quesito n° 4

*verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.*

**Risposta:** Si è accertato che l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

Ricade nel **Piano Regolatore Generale** vigente del Comune di Morlupo (RM):

ZONA DI PRG in vigore Tav. 13/C: Sottozona "F3 – Servizi di uso pubblico";

P.T.P.R. in vigore: Tav.A20 Fg. 365 – "Paesaggio degli Insediamenti

Urbani"; TAV. B20 fg 365 – "Aree urbanizzate dal P.T.P.R.";

TAV. C20 fg 365 – "Viabilità Antica (Fascia di rispetto 50 mt.)" e all'interno del "Tessuto Urbano (Carta dell'Uso del suolo (1999).

Comunque viene allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica

(*vedi Allegato "G"*)

#### Quesito n° 5

*Verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali e senza limitarsi alle visioni dei titoli provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica;*

**Risposta:** Il sottoscritto C.T.U., ha verificato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Morlupo, che nel compendio immobiliare pignorato non sono presenti usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica, come riportato nel certificato rilasciato dal Responsabile del Settore 2.1 Ing.

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) – Progettazione –  
Direzione Lavori – Pratiche Comunali – Pratiche Catastali

XXIV

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) – e-mail [ivanodomene@hotmail.it](mailto:ivanodomene@hotmail.it) **Geometra Ivano Domenicone** [cone@hotmail.it](mailto:cone@hotmail.it) – cell. 347/7412607



Vincenzo Donno del Comune di Morlupo.

(vedi Allegato "G")

## Quesito n° 6

*fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:*

- a. *verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
- b. *trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
- c. *accertare lo stato di conservazione;*
- d. *verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*
- e. *verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;*
- f. *fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato ;*

**Risposta:** Dal sopralluogo effettuato si è accertato che le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, hanno la tipologia "uso Commerciale", ubicati in una zona periferica del **Comune di Morlupo (RM), in Via San Michele n° 22.**

Le unità immobiliari in oggetto di perizia sono inserite all'interno di un centro commerciale edificato nel 2007 e risultano così composte:

⚡ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 505, (ATTIVITA' COMMERCIALE).**

Tale Attività Commerciale è ubicata al piano terra di un fabbricato ad uso commerciale, e confina con le unità immobiliari, catastalmente identificate con la particella catastale n° 947 subalterno n° 4-501-502-503.

L'immobile è composto da: un unico vano commerciale avente una superficie dai seguenti ambienti:

- **Vano unico commerciale** : ha una superficie utile di circa 152,00 mq. , avente un'altezza interna di circa 2,80 ml. , la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro , le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

XXV

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

- **Anti wc e wc:** hanno una superficie utile di circa 4,50 mq. , avente un'altezza interna di circa 2,80 ml. , la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro , le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Corte esclusiva :** ha una superficie utile di circa 42,00 mq., la pavimentazione è costituita con asfalto bituminato;

Superficie Totale Lorda: mq. 167,00

(vedi Allegati "I " e "F")

✦ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 526-527-528, (ATTIVITA' COMMERCIALE).**

Tale Attività Commerciale è ubicata al piano primo di un fabbricato ad uso commerciale, e confina con le unità immobiliari, catastalmente identificate con la particella catastale n° 947 subalterno n° 529-506-525.

L'immobile è composto dai seguenti ambienti:

- **Vano 1:** ha una superficie utile di circa 28,00 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro , le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Magazzino 1:** ha una superficie utile di circa 5,60 mq. , avente un'altezza interna di circa 3,60 ml. , la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **W.C. 1:** ha una superficie utile di circa 1,40 mq., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Vano 2:** ha una superficie utile di circa 26,00 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro , le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Magazzino 2:** ha una superficie utile di circa 6,60 mq. , avente un'altezza interna di circa 3,60 ml. , la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **W.C. 2:** ha una superficie utile di circa 1,45 mq., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Vano 3:** ha una superficie utile di circa 28,00 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro , le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomene@hotmai.it](mailto:ivanodomene@hotmai.it) - cell. 347/7412607

XXVI

- **W.C. 3:** ha una superficie utile di circa 1,45 mq., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Balconi 1-2-3:** ha una superficie utile di circa 13,50 mq., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore grigio chiaro ed i parapetti sono di colore bianco;

Superficie Totale Lorda circa: mq. 114,00

(vedi Allegati "I" e "F")

✚ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 529-530, (ATTIVITA' COMMERCIALE).**

Tale Attività Commerciale è ubicata al piano primo di un fabbricato ad uso commerciale, e confina con le unità immobiliari, catastalmente identificate con la particella catastale n° 947 subalterno n° 528-506-551.

L'immobile è composto dai seguenti ambienti:

- **Vano 1:** ha una superficie utile di circa 66,50 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti sono in parte di colore giallo ed in parte di colore verde chiaro, il soffitto è di colore bianco;
- **Magazzino 1:** ha una superficie utile di circa 5,60 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **W.C. 1:** ha una superficie utile di circa 1,40 mq., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Balcone 1-2:** ha una superficie utile di circa 10,70 mq., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore grigio chiaro ed i parapetti sono di colore bianco;

Superficie Totale Lorda circa: mq. 91,00

(vedi Allegati "I" e "F")

✚ **Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 551 ex sub. 533-532-531 (ATTIVITA' COMMERCIALE).**

Tale Attività Commerciale è ubicata al piano primo di un fabbricato ad uso commerciale, e confina con le unità immobiliari, catastalmente identificate con la particella catastale n° 947 subalterno n° 530-506.

L'immobile è composto dai seguenti ambienti:



- **Vano 1:** ha una superficie utile di circa 25,20 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro , le pareti sono di colore rosa ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Anti wc 1 e wc 1:** ha una superficie utile di circa 4,60 mq. , avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco ;
- **Disimpegno 1:** ha una superficie utile di circa 3,50 mq., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto è di colore bianco;
- **Vano 2:** ha una superficie utile di circa 7,30 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro , le pareti sono di colore rosa ed il soffitto è di colore bianco;
- **Corridoio 1:** ha una superficie utile di circa 11,30 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro , le pareti sono in parte di colore rosa ed in parte di colore bianco, il soffitto è di colore bianco;
- **Intercapedine:** ha una superficie utile di circa 1,00 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro , le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Disimpegno 2:** ha una superficie utile di circa 1,10 mq., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto è di colore bianco;
- **Anti wc 2 e wc 2:** ha una superficie utile di circa 3,00 mq. , avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco ;
- **Vano 3:** ha una superficie utile di circa 8,00 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro , le pareti sono in parte di colore bianco ed in parte di colore salmone, il soffitto è di colore bianco;
- **Vano 4:** ha una superficie utile di circa 15,40 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Vano 5:** ha una superficie utile di circa 11,60 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;
- **Vano 6:** ha una superficie utile di circa 4,70 mq., avente un'altezza interna di circa 3,60 ml., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto sono di colore bianco;

**Geometra Ivano Domenicone**

**XXVIII**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607



- **Disimpegno 3:** ha una superficie utile di circa 5,00 mq., la pavimentazione è costituita con pavimentazione in gress porcellanato di colore beige chiaro, le pareti ed il soffitto è di colore bianco;
- **Vano 7:** ha una superficie utile di circa 5,00 mq., avente un'altezza interna di circa 2,35 ml., la pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono rifiniti con piastrelle di colore salmone chiaro.
- **Terrazzo:** ha una superficie utile di circa 40,70 mq., il parapetto è di colore bianco.
- **Balconi 1-2-3:** ha una superficie utile di circa 15,50 mq., il parapetto è di colore bianco.

Superficie Totale Lorda: mq. 123,00

( vedi Allegati "I " e "F " )

Si fa presente che le unità immobiliari internamente, pur essendo sostanzialmente rifinite, necessitano di un'accurata manutenzione, ad eccezione della u.i. sita al piano terra sub. 505 che risulta efficiente visto che a tutt'oggi viene svolta un'attività commerciale, in quanto probabilmente la mancata cura ordinaria ne ha influito tanto che ad oggi lo stato conservativo risulta mediocre.

Alla data dell'ultimo titolo edilizio data 21-10-2010 al Prot. 18065, non risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato, le difformità accertate sono state riportate e descritte nel quesito n° 3.

Il sottoscritto C.T.U., per l'esatta individuazione del compendio pignorato, ha eseguito la sovrapposizione tra lo stralcio della mappa catastale e la foto satellitare (vedi Allegato "J"), si è accertato che nell' Atto di Pignoramento, l'unità immobiliare è stato correttamente individuato.

Inoltre si è constatato che le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali, presentata rispettivamente in data:

### Quesito n° 7

*accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*

- a. *l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*
- b. *l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell' anno in corso e nell' anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);*

**Risposta:** Si è accertato che sull' immobile pignorato non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri di natura condominiale ad eccezione del subalterno 505 risultano delle somme insolute pari ad € 2.993,31 come da nota scritta ricevuta per email da parte dell'Amministratore di Condominio. (vedi allegato H)

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) – Progettazione –  
Direzione Lavori – Pratiche Comunali – Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) – e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) – cell. 347/7412607

XXIX

## Quesito n° 8

*verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);*

**Risposta :** Dall' accertamento eseguito presso l' **Agenzia delle Entrate di Roma - Direzione Provinciale III-IV di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli** , si è constatato che i beni pignorati caastalmente identificati con i subalterni n° 551-526-527-528-529-530 sono liberi da qualsiasi contratti registrati in data antecedente al pignoramento, ad eccezione dell'unità immobiliare catastralmente identificata con il sunbalterno n° 505, come di seguito accertato:

risulta proprietario [REDACTED] che concede in locazione alla [REDACTED] come da contratto registrato telematicamente presso Ufficio territoriale di Rma 4 – COLLATINO e registrato in data 04/03/2019 al n. 002970-serie 3T.

[REDACTED]  
oggi comnduttrice, con contratto registrato telematicamente presso Ufficio territoriale di Rma 4 – COLLATINO e registrato in data 04/03/2019 al n. 002971-serie 3T.

*(vedi Allegato "K")*

## Quesito n° 9

*verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:*

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);*
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).*

*Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;*

**Geometa Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomoni](mailto:ivanodomoni) **Geometa Ivano Domenicone** [cone@hotmail.it](mailto:cone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

XXX

**Risposta :** Attualmente si è accertato che non sono presenti provvedimenti di assegnazione del compendio immobiliare da [REDACTED], il tutto è stato riportato e descritto nel quesito n° 2.

### Quesito n° 10

*predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

- a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*
  - *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*
- b) *sommara descrizione del bene:*
  - *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*
- c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
  - *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi” in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;*
  - *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*
- d) *al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, si deve attestare la continuità*

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) – Progettazione –  
Direzione Lavori – Pratiche Comunali – Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) – e-mail [ivanodomenecone@hotmail.it](mailto:ivanodomenecone@hotmail.it) – cell. 347/7412607

XXXI

- delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando:
- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
  - la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
  - laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;
- e) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- f) *verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli, producendo apposito certificato di destinazione urbanistica e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;*
- g) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*
- h) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
  - *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
  - *potenzialità edificatorie del bene*
  - *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*
- i) *attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.*
- l) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di*

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) – Progettazione –  
Direzione Lavori – Pratiche Comunali – Pratiche Catastali

XXXII

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) – e-mail [ivanodomenecone@hotmail.it](mailto:ivanodomenecone@hotmail.it) – cell. 347/7412607



- tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/ non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
  - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
  - abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
  - decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;
- m) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- n) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

**Risposta:** Il sottoscritto C.T.U. ha constatato che gli immobili pignorati, possono essere venduti separatamente, in quanto la natura e la struttura del bene lo consentono, come riportato e descritto al quesito n° 3, quindi le unità immobiliari pignorate verranno indicati come Lotto n° 1, Lotto n° 2, Lotto n° 3 e Lotto n°4.

Per la determinazione del valore attuale, il tecnico ha svolto indagini su beni simili presso agenzie immobiliari del luogo, presso i privati, chiedendo un parere a tecnici locali pratici del settore immobiliare e consultando l'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenda del Territorio.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono infatti costituite dai prezzi effettivi di compravendite e locazioni, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore che successivamente vengono elaborate e sintetizzate, com'è stato fatto, per ottenere il valore reale riferito alla tipologia interessata per quella zona omogenea del territorio comunale.

Da evidenziare che, le agenzie immobiliari interpellate hanno dato quotazioni a corpo relativamente agli immobili di simile tipologia per quella zona, con gli elementi acquisiti, il tecnico procederà al calcolo del valore commerciale del bene con il metodo comparativo, determinando il valore finale mediando i risultati delle diverse stime ottenute.



---

Lotto N° 1

---

**Attività Commerciale**

Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 505

**Considerato che:**

- ✦ *il compendio è situato in zona prossima al centro storico del Comune di Morlupo (RM);*
- ✦ *l'immobile è a destinazione attività commerciale ed è censito nella categoria catastale D/8a "zona a carattere commerciale";*
- ✦ *l'ubicazione dispone di una buona visuale;*
- ✦ *la superficie totale lorda ad uso commerciale dell'immobile è di circa 167,00 mq.;*
- ✦ *la superficie totale corte esclusiva è di circa mq. 42,00*
- ✦ *l'età del fabbricato è di oltre 15 anni;*
- ✦ *l'immobile si presenta in un buono stato conservativo;*

Tenendo presente che per poter valutare l'immobile in oggetto si dovrà procedere all'utilizzo della superficie convenzionale che consente l'utilizzo dello stesso valore al metro quadrato per tutte le parti dell'edificio in oggetto, per gli accessori e le pertinenze esclusive.

Per cui le superfici rilevate sono così ragguagliate:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| ▪ Negozio: 167,00 mq. x 1,00=             | 167,00 mq.        |
| ▪ Corte esclusiva: 42,00 mq. x 0,15=      | 6,30 mq.          |
| <b>✦ Superficie Totale Convezionale :</b> | <b>173,30 mq.</b> |

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari hanno dato vari risultati, relativamente al valore al metro quadro dell'alloggio oggetto di perizia (*vedi Allegato "L"*), che di seguito sono riportati:

- €/mq. 600,00;
- €/mq. 400,00;
- €/mq. 870,00;

Ottenuti degli importi al metro quadrato dalle indagini effettuate in loco, medieremo i prezzi sopra indicati, che è pari a:

- $(600,00 \text{ €} + 400,00 \text{ €} + 880,00 \text{ €}) : 2 =$  625,00 €/mq.

Considerato il valore di mercato più probabile su indicato pari a 625,00 €/mq., si calcola che il compendio ha un valore pari a:

- $625,00 \text{ €/mq} \times 173,30 \text{ mq.} =$  € 108.312,50

---

**Geomtra Ivano Domenicone** XXXIV

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenecone@hotmail.it](mailto:ivanodomenecone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

Il C.T.U. ha anche provveduto ad eseguire la stima avvalendosi del prezzo di mercato riportato nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Roma la quale per la zona dove si trova il nostro edificio, relativamente agli immobili di tipologia "Appartamenti", il valore di mercato per Euro al metro quadrato suggerito per uno stato conservativo normale è di € 900,00 minimo e di € 1.350,00 massimo (vedi Allegato "L").

$$\text{▪ } (900,00 \text{ €} + 1.350,00) : 2 = 1.125,00 \text{ €/mq.}$$

Considerando, pertanto, la media dei prezzi, il valore assunto sarà di:

$$\text{▪ } (625,00 \text{ €} + 1.125,00 \text{ €}) : 2 = 875,00 \text{ €/mq.}$$

Quindi il valore dell'immobile secondo la quotazione espressa dall'Osservatorio Immobiliare è pari a:

$$\text{▪ } 875,00 \text{ €/mq.} \times 173,30 \text{ mq.} = \text{€. } 151.812,50$$

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto, medieremo i risultati ottenuti dai due metodi di stima:

$$\text{▪ } (\text{€. } 108.321,50 + \text{€. } 151.812,50) : 2 = \text{€. } 130.067,00$$

visto lo stato conservativo, la vetustà e l'età di edificazione dell'immobile, non si ritiene opportuno applicare una percentuale di riduzione per cui il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

$$\text{▪ } \text{€. } 130.067,00$$

Determinato il valore più probabile dell'immobile si dovrà procedere alla diminuzione dello stesso a causa dell'abuso accertato, come descritto e calcolato nel quesito n° 3, i quali costi ammontano a un totale di € 7.000,00, quindi il valore finale del fabbricato in oggetto di perizia ammonta a:

$$\text{✦ } \text{€. } 130.067,00 - 7.000,00 \text{ (spese tecniche/sanzioni). Le somme di € 2.999,31, quali spese condominiali vengono scritte ma non vengono decurtate al valore ottenuto. } \text{€ } 123.067,00$$

Avendo ottenuto il prezzo di stima dell'immobile si procederà alla riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del 10 %, e quindi il valore è di:

$$\text{✦ } \text{€. } 123.067,00 - 10\% = \text{€. } 110.760,30 \text{ (centodiecimilasettecentosessanta/30)}$$

$$\text{✦ } \text{Arrotondamento Valore Commerciale} = \text{€. } 110.700,00 \text{ (centodiecimilasettecento/00)}$$

Il Sottoscritto C.T.U. avendo determinato il valore finale dell'immobile procederà al valore del fabbricato in base alla quota di proprietà del debitore, che è il seguente:

$$\text{✦ } \text{Edilizia Etruria s.r.l., quota di 100/100 di piena proprietà: €. } 110.700,00 \text{ (centodiecicinquecento/00).}$$

---

### Lotto N° 2

---

#### Attività Commerciale

Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947,  
subalterno n° 526-527-528

---

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

XXXV

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenecone@hotmail.it](mailto:ivanodomenecone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Considerato che:**

- ✦ *il compendio è situato in zona prossima al centro storico del Comune di Morlupo (RM);*
- ✦ *l'immobile è a destinazione attività commerciale ed è censito nella categoria catastale D/8a "zona a carattere commerciale";*
- ✦ *l'ubicazione dispone di una buona visuale;*
- ✦ *la superficie totale lorda ad uso commerciale dell'immobile è di circa 117,00 mq.;*
- ✦ *la superficie totale dei balconi è di circa mq. 13,50*
- ✦ *l'età del fabbricato è di oltre 15 anni;*
- ✦ *l'immobile si presenta in un mediocre stato conservativo;*

Tenendo presente che per poter valutare l'immobile in oggetto si dovrà procedere all'utilizzo della superficie convenzionale che consente l'utilizzo dello stesso valore al metro quadrato per tutte le parti dell'edificio in oggetto, per gli accessori e le pertinenze esclusive.

Per cui le superfici rilevate sono così ragguagliate:

- Locale Commerciale: 117,00 mq. x 1,00= 117,00 mq.
- Balconi: 13,50 mq. x 0,15= 2,00 mq.
- ✦ **Superficie Totale Convezionale :** **119,00 mq.**

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari hanno dato vari risultati, relativamente al valore al metro quadro dell'alloggio oggetto di perizia (*vedi Allegato "L"*), che di seguito sono riportati:

- €/mq. 600,00;
- €/mq. 400,00;
- €/mq. 870,00;

Ottenuti degli importi al metro quadrato dalle indagini effettuate in loco, medieremo i prezzi sopra indicati, che è pari a:

- $(600,00 \text{ €} + 400,00 \text{ €} + 880,00 \text{ €}) : 2 = 625,00 \text{ €/mq.}$

Considerato il valore di mercato più probabile su indicato pari a 625,00 €/mq., si calcola che il compendio ha un valore pari a:

- $625,00 \text{ €/mq} \times 119,00 \text{ mq.} = \text{€} 74.375,00$

Il C.T.U. ha anche provveduto ad eseguire la stima avvalendosi del prezzo di mercato riportato nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Roma la quale per la zona dove si trova il nostro edificio, relativamente agli immobili di tipologia "Appartamenti", il valore di mercato per Euro al metro quadrato suggerito per uno stato conservativo normale è di € 900,00 minimo e di € 1.350,00 massimo (*vedi Allegato "L"*).

- $(900,00 \text{ €} + 1.350,00) : 2 = 1.125,00 \text{ €/mq.}$

Considerando, pertanto, la media dei prezzi, il valore assunto sarà di:

**Geometra Ivano Domenicone**

XXXVI

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomene@hotmai.it](mailto:ivanodomene@hotmai.it) **Geometra Ivano Domenicone** [cone@hotmail.it](mailto:cone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

▪  $(625,00 \text{ €} + 1.125,00 \text{ €}) : 2 =$  875,00 €/mq.

Quindi il valore dell'immobile secondo la quotazione espresse dall'Osservatorio Immobiliare è pari a:

▪  $875,00 \text{ €/mq.} \times 119,00 \text{ mq.} =$  €. 104.125,00

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto, medieremo i risultati ottenuti dai due metodi di stima:

▪  $(\text{€. } 74.375,00 + \text{€. } 104.125,00) : 2 =$  €. 89.250,00

visto lo stato conservativo, la vetustà e l'età di edificazione dell'immobile, non si ritiene opportuno applicare una percentuale di riduzione per cui il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

▪ €. 89.250,00

Determinato il valore più probabile dell'immobile si dovrà procedere alla diminuzione dello stesso a causa dell'abuso accertato, come descritto e calcolato nel quesito n° 3, i quali costi ammontano a un totale di € 7.000,00, quindi il valore finale del fabbricato in oggetto di perizia ammonta a:

⚡  $\text{€. } 89.250,00 - 7.000,00 =$  €. 82.250,00

Avendo ottenuto il prezzo di stima dell'immobile si procederà alla riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del 10 %, e quindi il valore è di:

⚡  $\text{€. } 82.250,00 - 10\% =$  €. 74.025,00 (*settantaquattromilaventicinque/00*)

⚡ Arrotondamento Valore Commerciale = **€. 74.000,00** (*settantaquattromila/00*)

Il Sottoscritto C.T.U. avendo determinato il valore finale dell'immobile procederà al valore del fabbricato in base alla quota di proprietà del debitore, che è il seguente:

[REDACTED] quota di 100/100 di piena proprietà: **€ 74.000,00** (*settantaquattromila/00*)

---

### Lotto N° 3

---

#### Attività Commerciale

Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947,  
subalterno n° 529-530

#### Considerato che:

- ⚡ *il compendio è situato in zona prossima al centro storico del Comune di Morlupo (RM);*
- ⚡ *l'immobile è a destinazione attività commerciale ed è censito nella categoria catastale D/8a "zona a carattere commerciale";*
- ⚡ *l'ubicazione dispone di una buona visuale;*
- ⚡ *la superficie totale lorda ad uso commerciale dell'immobile è di circa 91,00 mq.;*
- ⚡ *la superficie totale dei balconi è di circa mq. 10,70*
- ⚡ *l'età del fabbricato è di oltre 15 anni;*

---

**Geometra Ivano Domenicone** XXXVII

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✚ *l'immobile si presente in un mediocre stato conservativo;*

Tenendo presente che per poter valutare l'immobile in oggetto si dovrà procedere all'utilizzo della superficie convenzionale che consente l'utilizzo dello stesso valore al metro quadrato per tutte le parti dell'edificio in oggetto, per gli accessori e le pertinenze esclusive.

Per cui le superfici rilevate sono così ragguagliate:

- Locale Commerciale: 91,00 mq. x 1,00= 91,00 mq.
- Balconi: 10,70 mq. x 0,15= 1,60 mq.
- ✚ **Superficie Totale Convezionale :** **92,60 mq.**

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari hanno dato vari risultati, relativamente al valore al metro quadro dell'alloggio oggetto di perizia (*vedi Allegato "L"*), che di seguito sono riportati:

- €/mq. 600,00;
- €/mq. 400,00;
- €/mq. 870,00;

Ottenuti degli importi al metro quadrato dalle indagini effettuate in loco, medieremo i prezzi sopra indicati, che è pari a:

- ( 600,00 € + 400,00 € + 870,00 € ) : 2 = 625,00 €/mq.

Considerato il valore di mercato più probabile su indicato pari a 625,00 €/mq., si calcola che il compendio ha un valore pari a:

- 625,00 €/ mq x 92,60 mq.= € 57.875,00

Il C.T.U. ha anche provveduto ad eseguire la stima avvalendosi del prezzo di mercato riportato nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Roma la quale per la zona dove si trova il nostro edificio, relativamente agli immobili di tipologia "Appartamenti", il valore di mercato per Euro al metro quadrato suggerito per uno stato conservativo normale é di € 900,00 minimo e di € 1.350,00 massimo (*vedi Allegato "L "*).

- ( 900,00 € + 1.350,00 ) : 2 = 1.125,00 €/mq.

Considerando, pertanto, la media dei prezzi, il valore assunto sarà di:

- ( 625,00 € + 1.125,00 € ) : 2 = 875,00 €/mq.

Quindi il valore dell'immobile secondo la quotazione espresse dall'Osservatorio Immobiliare è pari a:

- 875,00 €/mq. x 92,60 mq.= € 81.025,00

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto, medieremo i risultati ottenuti dai due metodi di stima:

- ( € 57.875,00 + € 81.025,00 ) : 2 = € 69.450,00

visto lo stato conservativo, la vetustà e l'età di edificazione dell'immobile, non si ritiene opportuno applicare una percentuale di riduzione per cui il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

**Geometra Ivano Domenicone**

**XXXVIII**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

- € 69.450,00

Determinato il valore più probabile dell'immobile si dovrà procedere alla diminuzione dello stesso a causa dell'abuso accertato, come descritto e calcolato nel quesito n° 3, i quali costi ammontano a un totale di € 7.000,00, quindi il valore finale del fabbricato in oggetto di perizia ammonta a:

$$\text{€ } 69.450,00 - 7.000,00 =$$

€ 62.450,00

Avendo ottenuto il prezzo di stima dell'immobile si procederà alla riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del 10 %, e quindi il valore è di:

$$\text{€ } 62.450,00 - 10\% = \text{€ } 56.205,00 \text{ (cinquantaseimiladuecentocinque/00)}$$

$$\text{Arrotondamento Valore Commerciale} = \text{€ } 56.200,00 \text{ (cinquantaseimiladuecento/00)}$$

Il Sottoscritto C.T.U. avendo determinato il valore finale dell'immobile procederà al valore del fabbricato in base alla quota di proprietà del debitore, che è il seguente:

□ quota di 100/100 di piena proprietà: € 56.200,00 (cinquantaseimiladuecento/00)

---

#### Lotto N° 4

---

#### Attività Commerciale

Comune di Morlupo (RM), Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947,  
subalterno n° 551 ex sub. 533-532-531

#### Considerato che:

- ✚ *il compendio è situato in zona prossima al centro storico del Comune di Morlupo (RM);*
- ✚ *l'immobile è a destinazione attività commerciale ed è censito nella categoria catastale D/8a "zona a carattere commerciale";*
- ✚ *l'ubicazione dispone di una buona visuale;*
- ✚ *la superficie totale lorda ad uso commerciale dell'immobile è di circa 125,00 mq.;*
- ✚ *la superficie totale dei balconi è di circa mq. 15,80;*
- ✚ *la superficie totale del terrazzo è di circa mq. 41,00;*
- ✚ *l'età del fabbricato è di oltre 15 anni;*
- ✚ *l'immobile si presenta in un mediocre stato conservativo;*

Tenendo presente che per poter valutare l'immobile in oggetto si dovrà procedere all'utilizzo della superficie convenzionale che consente l'utilizzo dello stesso valore al metro quadrato per tutte le parti dell'edificio in oggetto, per gli accessori e le pertinenze esclusive.

Per cui le superfici rilevate sono così ragguagliate:

- Locale Commerciale: 125,00 mq. x 1,00= 125,00 mq.
- Balconi: 15,80 mq. x 0,15= 2,37 mq.

---

**Geometra Ivano Domenicone** XXXIX

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -  
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) - e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) - cell. 347/7412607

- Terrazzo: 41,00 mq. x 0,15= 6,15 mq.
- ✚ **Superficie Totale Convezionale :** 133,52 mq.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari hanno dato vari risultati, relativamente al valore al metro quadro dell'alloggio oggetto di perizia (vedi Allegato "L"), che di seguito sono riportati:

- €/mq. 600,00;
- €/mq. 400,00;
- €/mq. 870,00;

Ottenuti degli importi al metro quadrato dalle indagini effettuate in loco, medieremo i prezzi sopra indicati, che è pari a:

- $(600,00 \text{ €} + 400,00 \text{ €} + 870,00) : 2 =$  625,00 €/mq.

Considerato il valore di mercato più probabile su indicato pari a 615,00 €/mq., si calcola che il compendio ha un valore pari a:

- $625,00 \text{ €/mq} \times 133,52 \text{ mq.} =$  €. 83.450,00

Il C.T.U. ha anche provveduto ad eseguire la stima avvalendosi del prezzo di mercato riportato nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Roma la quale per la zona dove si trova il nostro edificio, relativamente agli immobili di tipologia "Appartamenti", il valore di mercato per Euro al metro quadrato suggerito per uno stato conservativo normale è di € 900,00 minimo e di € 1.350,00 massimo (vedi Allegato "L").

- $(900,00 \text{ €} + 1.350,00) : 2 =$  1.125,00 €/mq.

Considerando, pertanto, la media dei prezzi, il valore assunto sarà di:

- $(625,00 \text{ €} + 1.125,00 \text{ €}) : 2 =$  875,00 €/mq.

Quindi il valore dell'immobile secondo la quotazione espresse dall'Osservatorio Immobiliare è pari a:

- $875,00 \text{ €/mq.} \times 133,52 \text{ mq.} =$  €. 116.830,00

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto, medieremo i risultati ottenuti dai due metodi di stima:

- $(\text{€} . 83.450,00 + \text{€} . 116.830,00) : 2 =$  €. 100.140,00

visto lo stato conservativo, la vetustà e l'età di edificazione dell'immobile, non si ritiene opportuno applicare una percentuale di riduzione per cui il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

- €. 100.140,00

Determinato il valore più probabile dell'immobile si dovrà procedere alla diminuzione dello stesso a causa dell'abuso accertato, come descritto e calcolato nel quesito n° 3, i quali costi ammontano a un totale di € 7.000,00, quindi il valore finale del fabbricato in oggetto di perizia ammonta a:

- ✚  $\text{€} . 100.140,00 - 7.000,00 =$  €. 93.140,00





Avendo ottenuto il prezzo di stima dell'immobile si procederà alla riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del 10 %, e quindi il valore è di:

✚ € 93.140,00 -10% = € 83.826,00 (*ottantatremileottocentoventisei/00*)  
✚ Arrotondamento Valore Commerciale = € 84.000,00 (*ottantaquattromila/00*)

Il Sottoscritto C.T.U. avendo determinato il valore finale dell'immobile procederà al valore del fabbricato in base alla quota di proprietà del debitore, che è il seguente:

✚ [REDACTED] quota di 100/100 di piena proprietà: € 84.000,00 (*ottantaquattromila/00*).

Inoltre, si fa presente che i quesiti indicati come lettere *a, b, c, d, e, f, g, h, i, l*, riportati nel presente quesito (*Quesito n° 10*) sono state già descritti e verificati dal sottoscritto C.T.U. nei precedenti quesiti di seguito indicati:

- I Quesiti indicati come *lettere a, b e c*, sono stati descritti e chiariti nei *Quesiti n° 6 e 8* ;
- Il Quesito indicato come *lettera d*, è stato tutto descritto e chiarito nel *Quesito n° 2* ;
- Il Quesito indicato come *lettera e*, è stato tutto descritto e chiarito nel *Quesito n° 7* ;
- Il Quesito indicato come *lettera f*, è stato tutto descritto e chiarito nel *Quesito n° 5* ;
- Il Quesito indicato come *lettera g*, è stato tutto descritto e chiarito nei *Quesiti n° 7* ;
- Il Quesito indicato come *lettera h*, è stato tutto descritto e chiarito nel *Quesito n° 3, 4 e 6* ;
- Il Quesito indicato come *lettera l*, è stato tutto descritto e chiarito nel *Quesito n° 3 e 6* ;

Infine si è constatato che nell'immobile pignorato non è stato reperito nessuna Attestazione di Presentazione Energetica (*APE*).

## Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., a seguito degli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti, ed avendo effettuato i rilievi metrici e fotografici presso l'immobile in oggetto di esecuzione immobiliare, può attestare che gli immobili ad uso commerciale, ubicati nel **Comune di Morlupo (RM)**, Via San Michele civ. 22 hanno i seguenti valori commerciali:

**LOTTO 1:** Locale commerciale al Piano Terra, identificato presso l'**Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali**, al Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 505, di proprietà della [REDACTED] per una quota di 100/100 di piena proprietà, ha un valore Totale commerciale di € 110.500,00 (*centodiecicinquecento/00*);

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) – Progettazione –  
Direzione Lavori – Pratiche Comunali – Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) – e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) – cell. 347/7412607

XLI

**LOTTO 2:** Locale commerciale Piano Primo, identificato presso l'**Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali**, al Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 526-527-528, di proprietà della [REDACTED] per una quota di 100/100 di piena proprietà, ha un valore Totale commerciale di **€. 74.000,00** (*settantaquattromila/00*);

**LOTTO 3:** Locale commerciale Piano Primo, identificato presso l'**Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali**, al Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 529-530, di proprietà della [REDACTED] per una quota di 100/100 di piena proprietà, ha un valore Totale commerciale di **€. 56.000,00** (*cinquantaseimila/00*);

**LOTTO 4:** Locale commerciale Piano Primo, identificato presso l'**Agenzia dell'Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali**, al Foglio Catastale n° 12, Particella Catastale n° 947, subalterno n° 551 8ex sub. 533-532-531), di proprietà della [REDACTED] per una quota di 100/100 di piena proprietà, ha un valore Totale commerciale di **€. 84.000,00** (*ottantaquattromila/00*).

*Tanto sopra esposto in ottemperanza all'incarico affidatomi*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
GEOM. IVANO DOMENICONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Geometra Ivano Domenicone**

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) – Progettazione –  
Direzione Lavori – Pratiche Comunali – Pratiche Catastali

Pec [ivano.domenicone@geopec.it](mailto:ivano.domenicone@geopec.it) – e-mail [ivanodomenicone@hotmail.it](mailto:ivanodomenicone@hotmail.it) – cell. 347/7412607

XLII



## Documentazione allegata:

- A. *Verbali delle operazioni peritali del Custode Giudiziario;*
- B. *Estratto di mappa catastale, Visure catastali e Planimetria catastali;*
- C. *Atto di Proprietà;*
- D. *Visura Ispezione Ipotecaria;*
- E. *Documentazione rilasciata dall' ufficio tecnico del Comune di Morlupo (agibilità- c.d.u.- prova del contenzioso decreto ingiuntivo n. 5203/2016 del 04.03.2016 nrg 12336/2016 – Tribunale Ordinario di Roma NRG 40943/2016);*
- F. *Rilievo tecnico dello stato di fatto degli immobili pignorati;*
- G. *Identificazione del Piano Regolatore Generale e del Piano Territoriale Paesistico Regionale;*
- H. *Attestazione della richiesta dell'eventuale sussistenza di usi civici, livelli e vincoli rilasciato dal Comune di Morlupo;*
- I. *Documentazione Fotografica;*
- J. *Sovrapposizione tra immagine satellitare e l'estratto di mappa catastale;*
- K. *Attestazione dell'eventuale sussistenza di contratti di locazione rilasciata dall' Agenzia delle Entrate di Roma IV;*
- L. *Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e Annunci Immobiliari;*
- M. *Spese Condominiali*
- N. *Ricevute di avvenute Consegne della Relazione del C.T.U. alle parti.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

