

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Numero di Ruolo generale: 34/2021

Giudice: LUPIA FRANCESCO

Parti: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Debitore: xxx

LOTTO 1



IL CTU
Geometra Davide Corbo



In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , in data 12.10.2022 e previa ammonizione e dopo aver prestato giuramento telematico in data 19.10.2022 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. , affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

- Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;
- Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dell'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;
- Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

- 1)provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
- 5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale



presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

IL sottoscritto CTU CORBO Davide, a seguito dei sopralluoghi avvenuti nei giorni del del 18.02.2023 ; alle ore 09.00 ed il giorno 10.03.2022 alle ore 10.00 presso gli immobili siti nel Comune di Civitella San Paolo località Paoello, via Paoello snc , presso gli immobili oggetto di esecuzione, si è potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio

Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito

Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;

Risposta

Dalla verifica effettuata della documentazione , si precisa che la stessa risulta essere completa , con relativa Certificazione notarile .

Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione in atti e rilevata in generale la sua completezza, comunicava nelle forme di rito al custode Dr.ssa PICCITTO ,la quale a sua volta comunicava al debitore esecutato , la data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.



Gli accessi avvenivano nei giorni del 18.02.2023 ; alle ore 09.00 ed il giorno 10.03.2022 alle ore 10.00 presso gli immobili siti nel Comune di Civitella San Paolo , via Paoello snc

Nei giorni del 18.02.2023 alle ore 09.00 ed il giorno 10.03.2022 alle ore 10.00 non era presente nessuno , pertanto il sottoscritto ha ritenuto proseguire le operazioni peritali da solo .

Alle ore 9.30 del 18.02.2023 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici per l'immobile identificato con la p.lla 589 , ed il giorno 10.03.2023 alle ore 10.15 sono riprese le operazioni peritali degli immobili identificati sulle p.lle 753(ex 703) e 754(ex704) . Tutti gli immobili risultano liberi e in corso di costruzione , ed in uno stato di abbandono

L'immobile oggetto di esecuzione realizzato sulla **p.lla 589 denominato Lotto in Vendita 1** , risulta composto da 3 unita immobiliari .

Le unita immobiliari risultano adibite a civile abitazione e si presentano in corso di costruzione prive di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte ed in uno stato di abbandono e sono cosi suddivise indicativamente dalle tramezzature realizzate :

Gli Immobili Sub 1 e sub 3 risultano fusi tra loro ed è cosi composto

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno , ripostiglio e corte esterna

Piano Primo : N° 3 camere da letto e due bagni e balconi

L'immobile sub 7 è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno e corte esterna

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno e balconi

Alle ore 13.25 terminano le operazioni peritali

Il giorno 10.03.2022 alle ore 10.15 proseguono le operazione peritali negli immobili distinti con la p.lla 753 e p.lla 754.

L'immobile oggetto di esecuzione realizzato **p.lla 753 (ex p.lla 703) denominato Lotto in Vendita 2** risulta composto da 3 unita immobiliari .

Le unita immobiliari risultano adibite a civile abitazione e si presentano in corso di costruzione privi di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte , scala di collegamento tra i due piani, ed in uno stato di abbandono e sono cosi suddivise indicativamente dalle tramezzature realizzate:

Gli Immobili Sub 1 e sub 2 sono cosi composti:

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

Piano Primo : N° 2 camere da letto ,bagno e balconi

L'immobile sub 3 è composto da :

Piano Terra : Soggiorno,Pranzo Soggiorno , Cucina , bagno

Piano Primo : N° 3 camere da letto, Studio , Ripostiglio , due bagni e balconi

L'immobile oggetto di esecuzione realizzato sulla **p.lla 754(ex p.lla 704) denominato Lotto in Vendita 3** risulta composto da 4 unita immobiliari

Le unita immobiliari risultano adibite a civile abitazione e si presentano in corso di costruzione privi di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte , scala di collegamento tra i due piani, ed in uno stato di abbandono e sono cosi suddivise indicativamente dalle tramezzature realizzate:

Gli Immobili sub 1 ,sub 2, sub 3 , sub 4 sono cosi composti:

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno



Piano Primo : N° 2 camere da letto ,bagno e balconi

L'immobile sub 3 è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

Piano Primo : N° 4 camere da letto e bagno e balconi

Alle ore 17.15 terminano le operazioni peritali e viene chiuso il verbale (**allegato 1**).

2° Quesito

[Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;](#)

Risposta

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare distinto al NCEU al Fg 7 P.IIa 589 sub 1-3-7 sono stati acquistati dalla Soc. xxx , con atto di compravendita a rogito Notaio Sciumbata Gabriele di Roma in data 27.07.2014 rep. 4286/2316 (**allegato 2**)

[Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dell'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;](#)

Gli immobili sono di proprietà della Soc.xxx, con atto di compravendita a rogito Notaio Sciumbata Gabriele di Roma in data 27.07.2014 rep. 4286/2316 (**allegato 2**)

4° Quesito

[Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;](#)

Detto atto di proprietà risulta regolarmente registrato e trascritto come dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta : (**allegato 2**)

Sulla base dei documenti in atti , ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si è appurato che gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (**allegato 3**)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome della soc. Fare Costruzioni

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2014 - Registro Particolare 22089 Registro Generale 35441
Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4286/2316 del 24/07/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017 - Registro Particolare 14571 Registro Generale 21099

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1998 del 18/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2021 - Registro Particolare 4705 Registro Generale 6765

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3756 del 28/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2014 - Registro Particolare 4303 Registro Generale 35442 Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4287/2317 del 24/07/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO Immobili siti in



CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

SOGGETTO DEBITORE

Annotazione n. 9084 del 29/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 10603 del 24/11/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 55 del 08/01/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 1505 del 01/04/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)



ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE IMMOBILE fg 7 p.lla 589 sub 1

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017 - Registro Particolare 14571 Registro Generale 21099

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1998 del 18/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2021 - Registro Particolare 4705 Registro Generale 6765

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3756 del 28/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 15053

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4271 del 26/07/2019 DOMANDA

GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

FAVORE

xxx

CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxx

CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxx

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE IMMOBILE fg 7 p.lla 589 sub 2

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017 - Registro Particolare 14571 Registro Generale 21099

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1998 del 18/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2021 - Registro Particolare 4705 Registro Generale 6765

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3756 del 28/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 15053

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4271 del 26/07/2019 DOMANDA

GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

FAVORE

xxx

CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxx

CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxx



ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE IMMOBILE fg 7 p.IIa 589 sub 3

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017 - Registro Particolare 14571 Registro Generale 21099
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1998 del 18/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)



TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2021 - Registro Particolare 4705 Registro Generale 6765
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3756 del 28/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 15053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4271 del 26/07/2019 DOMANDA
GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

FAVORE

xxx

CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxx

CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxx

CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

E' presente nel fascicolo è presente relazione notarile della continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Il sottoscritto ha provveduto previo ispezioni presso alla conservatoria dei registri alla ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio



Così come risulta dalle visure alla conservatoria dei registri e dal reperimento degli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto (ALLEGATO 3B)

La Soc. xxx , con atto di compravendita a rogito Notaio Sciumbata Gabriele di Roma in data 27.07.2014 rep. 4286/2316 ha acquistato dalla soc. xxx

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2014 - Registro Particolare 22089 Registro Generale 35441

Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4286/2316 del 24/07/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

La soc. xxx ha acquisito in parte il terreno su cui è stato edificato il fabbricato con atto di permuta dai sigg. xxx con atto di permuta notaio BELLINI di Poggio Mirteto in data 17.05.2011 rep. 85970 racc. 25799

Trascrizione del 14/06/2011 Registro generale n.32001 Registro particolare n. 20048



La soc. xxx ha acquisito in parte il terreno su cui è stato edificato il fabbricato con atto di permuta dal sig. xxx con atto di permuta notaio BELLINI di Poggio Mirteto in data 17.05.2011 rep. 85970 racc. 25799

Trascrizione del 14/06/2011 Registro generale n.32001 Registro particolare n. 20049

La soc. xxx ha acquisito in parte il terreno su cui è stato edificato il fabbricato con atto di



permuta dal sigg . xxx con atto di permuta notaio BELLINI di Poggio Mirteto in data 17.05.2011 rep. 85970 racc. 25799 Trascrizione del 14/06/2011 Registro generale n.32006 Registro particolare n. 20053

Ai sigg. xxx è pervenuto per denuncia di successione del Sig. xxx registrata Roma in data 01/02/1999 rep 3/18081 ed integrativa del 19.10.2004 rep. 4/433 e per denuncia di successione della sig.ra xxx registrata a Roma in data 20.10.2004 rep. 13/351
TRASCRIZIONE del 20.05.2006 Registro 34312

Trascrizione Accettazione Tacita del 14/06/2011 Registro n° 20044

Ai Sigg xxx è pervenuto con atto di compravendita Notaio Formica del 18.11.1989 rep. 22763.
Trascrizione del 11/12/1989 Registro n° 31542

Al Sig. xxx è pervenuto con atto di compravendita Notaio Giglio di Roma del 14/02/1994 rep. 41044.
Trascrizione del 03/03/1994 Registro n° 5242

Ai Sigg. xxx pervenne unitamente ai sigg.xxx per denuncia di successione di xxx registrata a Roma il 28/02/1989

rep.11/12494, ed in parte unitamente a xxx , per denuncia di successione del sig. xxx registrata a Roma il 18/07/1989 rep.30/12699 .

Trascrizione accettazione eredità del 14/06/2001 registro n° 20045

Trascrizione accettazione eredità del 14/06/2001 registro n° 20046

Ai Sigg xxx è pervenuto per denuncia di successione di xxx registrata a Roma il 24/09/2010 N° 3120 Vol.9990 Trascrizione del 14/03/2011 registro n° 7835

Trascrizione accettazione eredità del 14/06/2001 registro n° 20047

5° Quesito Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Esiste corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare non risultano difformità dei dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

La Soc. xxx , con atto di compravendita a rogito Notaio Sciumbata Gabriele di Roma in data 27.07.2014 rep. 4286/2316 ha acquistato dalla soc. xxx

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2014 - Registro Particolare 22089 Registro Generale 35441
Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4286/2316 del 24/07/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Detto Atto risulta regolarmente registrato e trascritto come dal Certificato notarile in atti e dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta : **(allegato 3)**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2014 - Registro Particolare 22089 Registro Generale 35441
Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4286/2316 del 24/07/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



La descrizione degli immobili è conforme al pignoramento.

Gli immobili oggetto di esecuzione è censiti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma -Territorio del Comune di Civitella San Paolo con i seguenti identificativi catastali

LOTTO 1

CATASTO URBANO

Abitazione : Foglio 7 Part. 589 sub 1 – sub 2 (corte) Cat. F/3 in corso di costruzione

Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Abitazione : Foglio 7 Part. 589 sub 3 – sub 4(corte) Cat. F/3 in corso di costruzione

Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Abitazione : Foglio 7 Part. 589 sub 7 – sub 8(corte) Cat. F/3 in corso di costruzione

Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Intestatario : xxx Diritto di Proprieta' per 1/1

Risultano le seguenti difformità catastali :

Gli immobili sub 1 e sub 3 risultano fusi tra loro è stato di fatto realizzato un unico immobile .

Gli oneri di regolarizzazione catastale saranno a carico dell'aggiudicatario e di seguito riportati.

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO URBANO

Immobili : Fg 7 p.lla 589 (Catasto terreni p.lla 477 derivata dal frazionamento della p.lla 88)

Dati di classamento

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/12/2022 Zona censuaria 1 categoria F/3 Foglio 7 Particella 589 subb 1-2; 3-4; 7-8 Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1	VARIAZIONE del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 //1- 05729-16/11/89// P.TA 8205 (n. Y00892.1/1998) Annotazioni: classamento e rendita validati
Dati identificativi dal 13/06/2014 Immobile attuale Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 589 subb 1-2; 3-4; 7-8	COSTITUZIONE del 13/06/2014 Pratica n. RM0396083 in atti dal 13/06/2014 COSTITUZIONE (n. 2899.1/2014)
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784)(RM) Foglio 7 Particella 589	
xxx dal 13/06/2014 al 24/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	COSTITUZIONE del 13/06/2014 Pratica n. RM0396083 in atti dal 13/06/2014 COSTITUZIONE (n. 2899.1/2014)
xxx Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 24/07/2014 Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4286 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22089.1/2014 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 28/07/2014

CATASTO TERRENI

Immobile fg 7 p.lla 589

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/12/2022 Dati identificativi: Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 589 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:	
---	--



<p>Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 396 Foglio 7 Particella 589 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 595 m2 Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 7 N. 471</p>	
<p>Dati identificativi dall'impianto al 05/10/2012 Immobile predecessore Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 88</p>	<p>Impianto meccanografico del 05/10/1979</p>
<p>dal 05/10/2012 al 12/06/2014 Immobile predecessore Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 477</p>	<p>FRAZIONAMENTO del 05/10/2012 Pratica n. RM0989702 in atti dal 05/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 989702.1/2012)</p>
<p>dal 12/06/2014 Immobile attuale Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 589</p>	<p>Tipo Mappale del 12/06/2014 Pratica n. RM0395996 in atti dal 12/06/2014 presentato il 12/06/2014 (n. 395996.1/2014) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 477</p>
<p>Dati di classamento dall'impianto al 05/10/2012 Immobile predecessore Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 88 Redditi: dominicale Euro 25,13 Lire 48.650 agrario Euro 21,54 Lire 41.700 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 6.950 m2 Partita: 201</p>	<p>Impianto meccanografico del 05/10/1979</p>
<p>dal 05/10/2012 al 12/06/2014 Immobile predecessore Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 477 Redditi: dominicale Euro 1,86 agrario Euro 1,60 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 515 m2</p>	<p>FRAZIONAMENTO del 05/10/2012 Pratica n. RM0989702 in atti dal 05/10/2012 presentato il 05/10/2012 (n. 989702.1/2012)</p>
<p>dal 12/06/2014 al 12/06/2014 Immobile attuale Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 589 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 515 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1</p>	<p>Tipo Mappale del 12/06/2014 Pratica n. RM0395996 in atti dal 12/06/2014 presentato il 12/06/2014 (n. 395996.1/2014)</p>
<p>dal 12/06/2014 Immobile attuale Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 589 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 595 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1</p>	<p>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 477 Tipo Mappale del 12/06/2014 Pratica n. RM0395996 in atti dal 12/06/2014 presentato il 12/06/2014 (n. 395996.2/2014) Annotazione di immobile: comprende il fg. 7 n. 471 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 471</p>
<p>Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 88 1. xxx dall'impianto al 18/11/1989 Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. Impianto meccanografico del 05/10/1979</p>



<p>2. xxx dall'impianto al 18/11/1989 Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)</p>	
<p>Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 88 1. xxx dall'impianto al 18/11/1989 Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1) 2. xxx dall'impianto al 18/11/1989 Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. Impianto meccanografico del 05/10/1979</p> 
<p>xxx dal 18/11/1989 al 01/08/1998 Diritto di: Da verificare proprietaria in comunione legale (deriva dall'atto 2) 2. xxx dal 18/11/1989 al 01/08/1998 Diritto di: Da verificare proprietari in comunione legale (deriva dall'atto 2)</p> 	<p>2. Atto del 18/11/1989 Pubblico ufficiale F FORMICA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2273 - AP Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 28/11/1989 - n. 14101.1/1989 in atti dal 08/04/1995</p>
<p>xxx dal 01/08/1998 al 27/08/2004 Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 3) 2. xxx dal 01/08/1998 al 27/08/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 3) 3. xxx dal 01/08/1998 al 27/08/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 3)</p> 	<p>3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/08/1998 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 18081 n. 3 registrato in data 01/02/1999 - SUCCESSIONE xxx Voltura n. 2342.2/1999 - Pratica n. 1145385 in atti dal 23/11/2001</p>
<p>xxx dal 27/08/2004 al 17/05/2011 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4) 2. xxx nato a xxx dal 27/08/2004 al 17/05/2011</p>	<p>4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/2004 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 351 n. 13 registrato in data 20/10/2004 - DENUNCIA SUCCESSIONE xxx Voltura n. 41396.1/2004 - Pratica n. RM0771889 in atti dal 25/10/2004</p>
<p>xxx dal 27/08/2004 al 17/05/2011 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4) 2. xxx xxx dal 27/08/2004 al 17/05/2011</p>	<p>4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/08/2004 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 351 n. 13 registrato in data 20/10/2004 - DENUNCIA SUCCESSIONE xxx Voltura n. 41396.1/2004 - Pratica n. RM0771889 in atti dal 25/10/2004</p> 
<p>xxx dal 17/05/2011 al 05/10/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)</p> 	<p>5. Atto del 17/05/2011 Pubblico ufficiale BELLINI CARLO Sede POGGIO MIRTEO (RI) Repertorio n. 85970 registrato in data - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.</p>



	20048.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 14/06/2011
Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 477 1. xxx dal 05/10/2012 al 12/06/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6) Visura telematica Tributi speciali: Euro 0,90	6. Atto del 17/05/2011 Pubblico ufficiale BELLINI CARLO Sede POGGIO MIRTETO (RI) Repertorio n. 85970 registrato in data - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 20048.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 14/06/2011 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 7 Particella 88

Per una corretta identificazione degli immobili è stata acquisita la documentazione catastale disponibile presso l'Agenzia del Territorio riferibile agli immobili oggetto di pignoramento.

(allegato 5 Documentazione catastale)

6) Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

LOTTO 1

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE COMPOSTO DA N° 3 UNITA IMMOBILIARI AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Civitella San Paolo località Paoello , via Paoello snc ,identificato catastalmente al fg 7 p.lla 589 in corso di costruzione , confinante p.lla 472 , p.lla 470 e p.lla 476 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile destinato a civile abitazione è composto da due piani fuori terra e la struttura portante parte in c,,a parte in legno, la copertura a tetto , le facciate esterne rifinite ad intonaco con infissi in legno con persiane, alcune da sostituire per deterioramento. Non risultano realizzati gli allacci alla fognura pubblica , mancano le predisposizione e i relativi allacci all'utenze domestiche.

L'area circostante il fabbricato è totalmente da definire così come i muri di confine.

Le unità immobiliari risultano adibite a civile abitazione e si presentano in corso di costruzione prive di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte , scala di collegamento tra i due piani, ed in uno stato di abbandono e sono così suddivise indicativamente dalle tramezzature realizzate:

Gli Immobili sub 1 e sub 3 in corso di costruzione risultano fusi tra loro ed hanno costituito un unica unità immobiliare così composta come da titolo edilizio :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , Pranzo/soggiorno , bagno , ripostiglio e corte esterna

Piano Primo : N° 2 camere da letto,Studio due bagni e balconi

L'immobile sub 7 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno e corte esterna



Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno e balcone

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie complessiva delle unita immobiliari netta calpestabile cosi desunta :

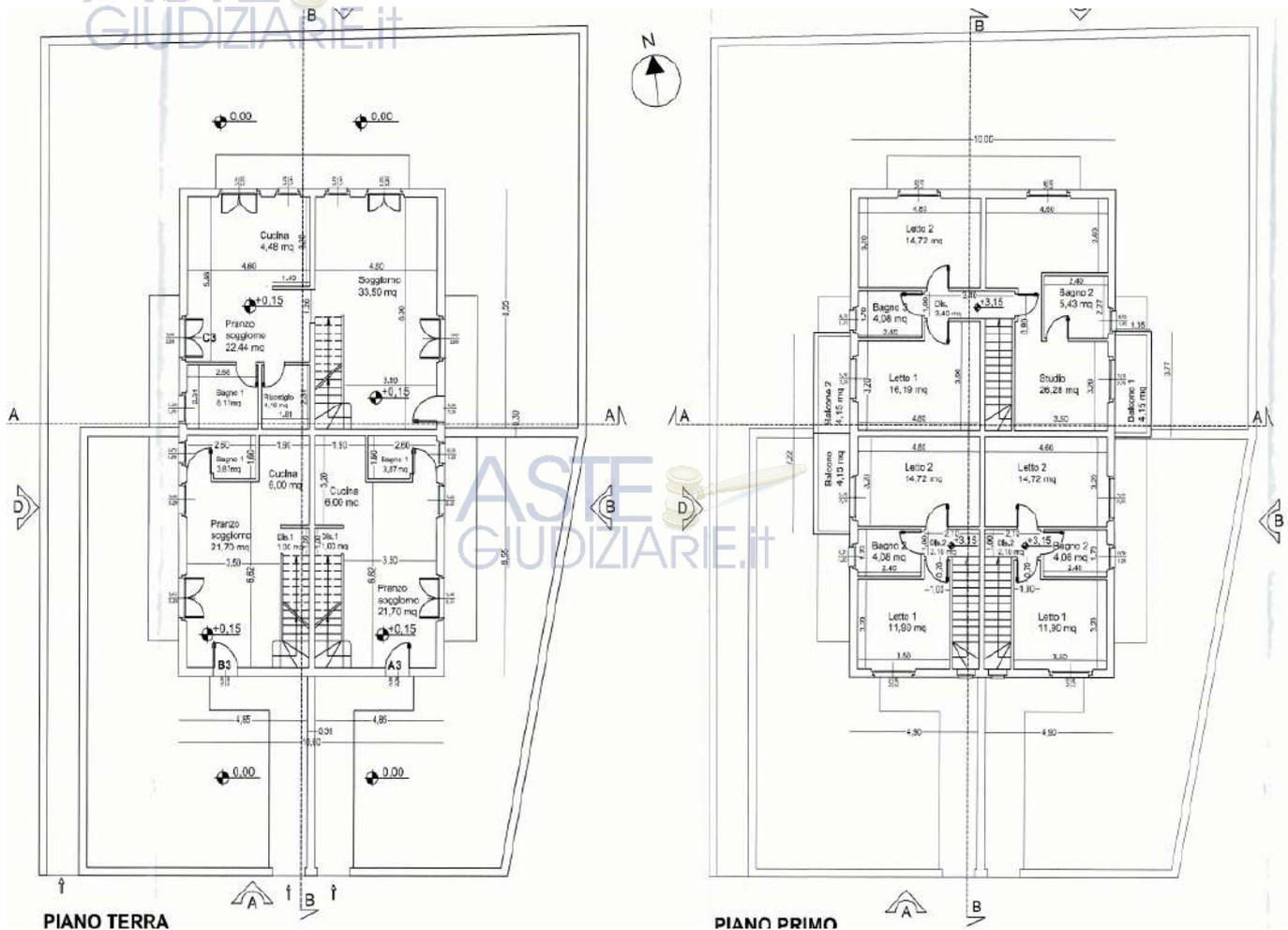
Gli Immobili sub 1 e sub 3 in corso di costuzione è composto da :

Piano Terra Superficie mq 70,00 Piano Primo mq 70,00 balconi mq 8.30

L'immobile sub 7 in corso di costuzione è composto da :

Piano Terra Superficie mq 35,50 Piano Primo mq 32.80 balconi mq 4.15

Gli oneri di regolarizzazione saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario



Per una esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione , si allega una sovrapposizione di foto satellitare, reperita sul web, con la mappa catastale. (allegato 6)



7) Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile è in corso di costruzione e non occupato.

Risulta iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 per gli immobili staggiti la seguente trascrizione TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 15053 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4271 del 26/07/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

FAVORE

xxx CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxx CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxx

(allegato 3B iscrizioni e trascrizioni) .

8) Verifichi anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici idrogeologici forestali storico-artistici di prelazione di stato ex Dlgs 42/2004 ecc.

L'area su cui sorge il fabbricato non interessato vincoli

P.R.G. Zona C espansione residenziale

Piano di lottizzazione localita Paoletto approvato con Delibera C.C n° 4 del 26.03.2010

Identificato come Lotto Urbanistico n° 3.

Convenzione Urbanistica a rogito notaio Palmieri Paolo del 27.06.2012 rep. 141106 racc. 16632 ,
trascritta a Roma 2 in data 09.07.2012 R.G n° 31604 R.P. 22248

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

I titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dei fabbricati sono oggetto di piano di lottizzazione, nel quale è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da convenzione, alla data degli accessi, dette opere non sono state realizzate, pertanto l'efficacia del titolo edilizio è subordinato alla realizzazione dell'opere di urbanizzazione, così come previste dalla Delibera di C.C n° 37 del 29.12.2011 e nella convenzione a rogito notaio Palmieri Paolo del 27.06.2012 rep. 141106 racc. 16632, trascritta a Roma 2 in data 09.07.2012 R.G n° 31604 R.P. 22248 (allegato 7B)

Verifichi se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica

Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Dall'accesso agli atti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Civitella San Paolo e' risultato quanto segue (Allegato 7 Titoli edilizi) :

Il fabbricato e' stato autorizzato con i seguenti titoli edilizi :

Piano di lottizzazione localita Paoello approvato con Delibera C.C n° 4 del 26.03.2010

Identificato come Lotto Urbanistico n° 3.

Convenzione Urbanistica a rogito notaio Palmieri Paolo del 27.06.2012 rep. 141106 racc. 16632, trascritta a Roma 2 in data 09.07.2012 R.G n° 31604 R.P. 22248

Dia prot. 1060 del 31.03.2014; DIA prot. 3049 11.08.2015

Autorizzazione Sismica pos. 12167/CV prot. 2015-242158 del 15.05.2015

Dai titoli edilizii si presentano le seguenti difformità:

Non risultano realizzate le opere di urbanizzazione

Gli oneri di regolarizzazione edilizia saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

Non risulta rilasciata l'autorizzazione di allaccio in fogna

Non risulta rilasciato il Certificato di agibilità

10) In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente



presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

I titoli edilizi presentati risultano scaduti e le opere di urbanizzazione non risultano realizzate.

Per il completamento del fabbricato sarà necessario richiedere un nuovo titolo edilizio (PDC o SCIA)

Per la realizzazione e completamento delle opere di Urbanizzazione sarà necessario un nuovo titolo e/o proroga.

Si ritiene opportuno precisare che per il completamento del fabbricato e delle opere di urbanizzazione dovrà essere autorizzato dal Comune di Civitella San Paolo, il quale dovrà indicare tutte le modalità di ripresa dei lavori.

11)verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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;

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

12)indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il fabbricato fa parte di una Convenzione Urbanistica con l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione a carico dell'aggiudicatario per la quota spettante al lotto n° 3 di PDL.

Risulta al seguente trascrizione contro:

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 15053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4271 del 26/07/2019 DOMANDA
GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

FAVORE

xxx CONTRO

Denominazione o ragione sociale xxx

Denominazione o ragione sociale xxx

13)Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

LOTTO 1

**FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE COMPOSTO DA N°3 UNITA IMMOBILIARI AD USO CIVILE
ABITAZIONE – FG. 7 P.LLA 589 SUBALTERNI 1-2-3-4-7-8**

L'immobile è sito nel Comune di Civitella San Paolo località Paoello, via Paoello snc, identificato catastalmente al fg 7 p.la 589 in corso di costruzione, confinante p.la 472, p.la 470 e p.la 476



salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile destinato a civile abitazione è composto da due piani fuori terra la struttura portante parte in c.a parte in legno la copertura a tetto , le facciate esterne rifinite ad intonaco con infissi in legno con persiane alcune da sostituire per deterioramento. Non risultano realizzati gli allacci alla fognatura pubblica , mancano le predisposizioni e i relativi allacci all'utenze domestiche.

L'area circostante il fabbricato è totalmente da definire così come i muri di confine.

Le unità immobiliari risultano adibite a civile abitazione e si presentano in corso di costruzione prive di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte , scala di collegamento tra i due piani, ed in uno stato di abbandono e sono così suddivise indicativamente dalle tramezzature realizzate:

Gli Immobili sub 1 e sub 3 in corso di costruzione risultano fusi tra loro ed hanno costituito un'unica unità immobiliare così composta come da titolo edilizio :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , Pranzo/soggiorno , bagno , ripostiglio e corte esterna

Piano Primo : N° 2 camere da letto, Studio due bagni e balconi

L'immobile sub 7 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno e corte esterna

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno e balcone

Dal titolo edilizio presentano le seguenti difformità:

Non risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie complessiva delle unità immobiliari netta calpestabile così desunta :

Gli Immobili sub 1 e sub 3

Piano Terra Superficie mq 70,00 Piano Primo mq 70,00 balconi mq 8.30

L'immobile sub 7 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra Superficie mq 35,50 Piano Primo mq 32.80 balconi mq 4.15

LOTTO 1

CATASTO URBANO

Abitazione : Foglio 7 Part. 589 sub 1 – sub 2 (corte) Cat. F/3 in corso di costruzione
Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Abitazione : Foglio 7 Part. 589 sub 3 – sub 4(corte) Cat. F/3 in corso di costruzione
Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Abitazione : Foglio 7 Part. 589 sub 7 – sub 8(corte) Cat. F/3 in corso di costruzione
Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1



Intestataro : xxx
Diritto di Proprieta' per 1/1

Risultano le seguenti difformita catastali :

Gli immobili sub 1 e sub 3 risultano fusi tra loro ,realizzato un unico immobile .

CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di un fabbricato in costruzione, fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere per l'immobile da stimare il valore di costo di produzione come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi. Il valore del costo di produzione si calcola sommando tutte le spese necessarie per la realizzazione del fabbricato, oltre alle spese generali, il valore del terreno. Le componenti del costo di produzione sono molteplici e variano a seconda del tipo di costo da valutare. Per la stima del terreno edificabile sul quale è stato realizzato il fabbricato in corso di costruzione, viene utilizzato il valore di mercato. Il CTU, al fine di determinare il valore di mercato di terreno sul quale insiste il fabbricato in corso di costruzione, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Il costo unitario rilevato per beni corrispondenti varia da € 200,00 a € 350,00 al mq di superficie edificabile .

Considerata l'ubicazione dell'area, le dimensioni e il progetto su di esso approvato, si ritiene rispondente il costo unitario di € 250,00/mq di SUL (Superficie Utile Lorda)

Per la stima del costo di produzione della porzione di fabbricato già realizzato il CTU ha utilizzato i listini prezzi per le opere edili pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato della provincia di Roma

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

I parametri utilizzati per i calcoli di stima sono state così determinati:

- per la porzione del fabbricato realizzato sono state utilizzate le superfici misurate sui progetti approvati e depositati in Comune.
- per il terreno edificabile sono stati utilizzati i dati relativi alla capacità edificatoria riportati nel titolo edilizio

VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE

La stima del costo di produzione dell'intero immobile è stato determinato sommando il valore del terreno edificabile con il costo complessivo del fabbricato in corso di costruzione .

STIMA DEL TERRENO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

La stima del valore del terreno edificabile, calcolata utilizzando il costo unitario di € 250,00/mq di SUL moltiplicata la Superficie Utile Lorda realizzabile:

€/mq 250,00 x mq 180,00 di SUL = € 45.000,00.

STIMA DELLA PARTE DI FABBRICATO REALIZZATA

Il costo complessivo della parte di fabbricato in corso di costruzione per i due piani è da considerarsi pari al 60% del costo dell'immobile finito.

Il costo complessivo dell'edificio finito si può ottenere moltiplicando i mc di progetto per il costo unitario delle abitazioni del listino prezzi edili della Camera di Commercio di Roma

Il costo unitario scelto tiene conto di tutte le spese necessarie per realizzare un fabbricato.

Il costo unitario utilizzato per la stima è di € 428,00/mc, corrisponde a quello utilizzato per i fabbricati con abitazioni di tipo medio.

La cubatura dell'opera VPP (mc) è stata calcolata utilizzando le superfici e le altezze rilevate sul progetto autorizzato dal piano più basso alla linea di colmo della copertura e risulta

Piano Terra e Primo Totale cubatura 1.400.00 mc

- Calcolo del valore del fabbricato finito:

mc 1.400 di cubatura x €/mc 428.00 = € 599.200,00

- Calcolo del valore della parte di fabbricato realizzata:

€ 599.200,00 x 0,60 = € 359.520,00 arrotondato a € 360.000,00

3. Valore totale ordinario di stima del costo di produzione del bene

Il valore totale ordinario di stima del bene deriva da:

€ 45.000,00 (terreno edificabile) + € 360.000,00 (fabbricato in costruzione) = € 405.000,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Tenendo conto che per ultimare il fabbricato in costruzione si dovrà provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e sostenere costi per i rinnovi delle autorizzazioni edilizie scadute, si ritiene di applicare al valore complessivo un deprezzamento del 20%.

€ 405.000,00 – 81.000,00 (20%) = € 324.000,00

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Valore di mercato € 324.000,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 32.400,00	=	Valore di mercato aggiornato € 291.600,00 arr. € 292.000,00
--	------------------	------------------------------	---	--

Il Valore Lotto 1 così determinato è di € 292.000,00 (euroduecentonovantunomila/00)

ALLEGATI

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutato
- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 3B) Trascrizioni nel ventennio
- 3C) Trascrizioni nel ventennio
- 4) Planimetrie di progetto
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Titoli edilizi
- 7B) Titoli edilizi -Convezione Urbanistica

8) Documentazione fotografica

Il sottoscritto , ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente Relazione dopo averla inviata all'esecutato ,al creditore procedente ed al custode .
Rimanendo a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 03.06.2023

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

