

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Numero di Ruolo generale: 221/2022

Giudice: COCCOLI FRANCESCA

Parti: ING BANK N.V.

Debitore:



IL CTU
Geometra Davide Corbo



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 13.03.2023 e previa ammonizione e dopo aver prestato giuramento telematico in data 14.04.2023 , 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

GEOMETRA DAVIDE CORBO

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, congiuntamente all'Avv. Valentina Fabrizi in sostituzione del Custode Dr.ssa Miuccio ed a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 17.04.2023 ore 16.50 , presso l'immobile oggetto di esecuzione si 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

GEOMETRA DAVIDE CORBO

completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode Dr.ssa Miuccio della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso avveniva, il giorno 17.04.2023 alle ore 16.50 congiuntamente all'Avv. Valentina Fabrizi in sostituzione del Custode Dr.ssa Miuccio, siamo stati accolti dalla sig. _____, il quale si è reso disponibile a fare eseguire le operazioni peritali.

Alle ore 16.55 sono iniziate le operazioni peritali con rilevamenti fotografici e planimetrici dell'immobile, detto accesso è stato eseguito presso l'immobile sito nel Comune di Fonte Nuova via Monte Bianco n° 31

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano terra su un unico livello e si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente. L'immobile è così suddiviso :

Piano Terra : Soggiorno; Cucina ; due camere da letto , Bagno , ripostiglio , disimpegno e corte esterna

Alle ore 17.05 terminano le operazioni peritali ed alle 17.10 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 i sigg .

e _____, hanno acquistato la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno nello stato civile di libero dal sig. _____,

con atto di compravendita del 19/04/2007 a rogito Notaio GIUSTO F., numero di repertorio n° 7760/3689 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 16.05.2007 ai numeri 39469/19326 (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.;

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà die sigg. _____, per la quota di proprietà per ½ ciascuno nello stato civile di libero

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 l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (allegato 3)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome di

ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2007 - Registro Particolare 11072 Registro Generale 37829 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 7761/3690 del 19/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in FONTE NUOVA(RM) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4170 del 15/04/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL DL 7/2007)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2007 - Registro Particolare 19326 Registro Generale 39469

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

email geomcorbo@gmail.com PEC davide.corbo@geopec.it

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

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 7760/3689 del 19/04/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FONTE NUOVA(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/09/2011 - Registro Particolare 31481 Registro Generale 50150

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2864 del 26/09/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FONTE NUOVA(RM) Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4198 del 08/07/2013 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2022 - Registro Particolare 7471 Registro Generale 10367

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 321 del 27/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FONTE NUOVA(RM) Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 9594 del 15/03/2022

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2022 - Registro Particolare 9594 Registro Generale

13345 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 321/2022 del 27/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FONTE NUOVA(RM) Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7471 del 2022

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2022 - Registro Particolare 33816 Registro Generale 46871

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3168 del 25/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FONTE NUOVA(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome di

ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2007 - Registro Particolare 11072 Registro Generale 37829 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 7761/3690 del 19/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in FONTE NUOVA(RM) SOGGETTO DEBITORE .

Annotazione n. 4170 del 15/04/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL DL 7/2007)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2007 - Registro Particolare 19326 Registro Generale 39469 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 7760/3689 del 19/04/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FONTE NUOVA(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile fg 40 p.lla 1813 sub 506 Abitazione

ISCRIZIONE del 09/05/2007 - Registro Particolare 11072 Registro Generale 37829 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 7761/3690 del 19/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4170 del 15/04/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 2 DEL DL 7/2007)

TRASCRIZIONE del 16/05/2007 - Registro Particolare 19326 Registro Generale 39469 Pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA Repertorio 7760/3689 del 19/04/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 01/03/2022 - Registro Particolare 7471 Registro Generale 10367 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 321 del 27/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 9594 del 15/03/2022

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

email geomcorbo@gmail.com PEC davide.corbo@geopec.it

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

Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/03/2022 - Registro Particolare 9594 Registro Generale 13345 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 321/2022 del 27/01/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7471 del 2022

TRASCRIZIONE del 04/08/2022 - Registro Particolare 33816 Registro Generale 46871
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3168 del 25/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO 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)

Ai sigg. , è pervenuta la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno nello stato civile di libero dal sig. , con atto di compravendita del 19/04/2007 a rogito Notaio GIUSTO F., numero di repertorio n° 7760/3689
 TRASCRIZIONE del 16/05/2007 - Registro Particolare 19326 Registro Generale 39469 Pubblico ufficiale

Al Sig è pervenuto dalla Sig.ra l'utile dominio del terreno con sovrastante fabbricato rurale , distinto al fg 40 p.lla 182 su cui è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione , con atto di compravendita del 20/07/1972 a rogito Notaio Felicetti C.di Roma numero di repertorio n° 7884 /283

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/07/1972- Registro Particolare 48547 Registro Generale 70153

Ai Sigg. è pervenuto dalla sig.ra l'utile dominio del terreno distinto al fg 40 p.lla 183 su cui è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione ,con atto di compravendita del 30.04.1976 Notaio Mattina di Roma repertorio n° 748417/7339

TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/05/1976- Registro Particolare 8363 Registro Generale 10215

Al Sig. è pervenuta la piena proprietà con atto di affrancazione di livello del terreno distinto al fg 40 p.lla 182 e p.lla 183 dal Comune di Mentana con atto notaio Torrino S. di Roma in data 29.05.1996 rep 35828/5080

Trascrizione a favore del 12/06/1996 Registro generale n. 21984 Registro particolare n. 12411

Nella Certificazione notarile risulta soltanto la provenienza relativa alla p.lla 183 :

- * A la quota di piena proprietà degli immobili è giunta:
 -in parte per per atto di compravendita del 30/04/1976, da Notar Pietro Mattina rep. 748417/7339, trascritto il 07/05/1976
 nn. 10215/8363 da potere di

L'attuale p.lla 1813 è stata generata dalla fusione delle particelle 182 e 183.

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 descrizione degli immobili è conforme al pignoramento.

L'immobile oggetto di esecuzione è censito presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma -Territorio del Comune di Fonte Nuova con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO

Sez. Urb. MEN Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506

Rendita: Euro 790,18 Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA MONTE BIANCO n. 31 Interno 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 118 m2 Totale escluse aree scoperte b): 111 m2

Intestati catastali

1.

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

2.

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI FONTENUOVA Abitazione fg 40 p.IIIa 1813 sub 506 sez men

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2023 Dati identificativi: Comune di FONTE NUOVA (M309)

(RM) Sez. Urb. MEN Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506

Dati identificativi dal 23/09/2021 Immobile attuale Comune di FONTE NUOVA (M309) (RM) Sez. Urb. MEN Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506	VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 15/2021) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 40 del comune di mentana
Dati di classamento dal 23/09/2021 Immobile attuale Comune di FONTE NUOVA (M309) (RM) Sez. Urb. MEN Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506 Rendita: Euro 790,18 Zona censuaria 1 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 6,0 van	VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 15/2021) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 40 del comune di mentana Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Dati di superficie dal 23/09/2021 Immobile attuale Comune di FONTE NUOVA (M309) (RM) Sez. Urb. MEN Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506 Totale: 118 m2 Totale escluse aree scoperte : 111 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 23/09/2021 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/03/2006, prot. n. RMD163764
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FONTE NUOVA (M309) (RM) Sez. Urb. MEN Foglio 40 Particella	

GEOMETRA DAVIDE CORBO

1813 Sub. 506	1. VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309. (n. 15/2021)
Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 1) 2.	
Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 1)	

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI MENTANA Abitazione fg 40 p.IIa 1813 sub 506

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2023 Dati identificativi: Comune di MENTANA (F127) (RM)
Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Indirizzo: VIA MONTE BIANCO n. 31 Interno 5 Piano T
Variazione in soppressione del 15/10/2001, in atti dal 23/09/2021 - VARIAZIONE TERRITORIALE - LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova M309.(n.15/2021)
Annotazioni: Trasferita per variazione territoriale al foglio MEN/40 del comune di Fonte Nuova

Dati identificativi dal 01/03/2006 al 23/09/2021 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506	VARIAZIONE del 01/03/2006 Pratica n. RM0163764 in atti dal 01/03/2006 AMPL.-FRAZ.-ATT.CORTE (n. 19208.1/2006)
Indirizzo dal 01/03/2006 al 23/09/2021 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506 VIA MONTE BIANCO n. 31 Interno 5 Piano T	VARIAZIONE del 01/03/2006 Pratica n. RM0163764 in atti dal 01/03/2006 AMPL.-FRAZ.-ATT.CORTE (n. 19208.1/2006)
Dati di classamento dal 01/03/2006 al 02/03/2007 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506 Rendita: Euro 790,18 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 6,0 vani	VARIAZIONE del 01/03/2006 Pratica n. RM0163764 in atti dal 01/03/2006 AMPL.-FRAZ.-ATT.CORTE (n. 19208.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 02/03/2007 al 23/09/2021 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506 Rendita: Euro 790,18 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 6,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2007 Pratica n. RM0235308 in atti dal 02/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24821.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Dati di superficie dal 09/11/2015 al 23/09/2021 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506 Totale: 118 m2 Totale escluse aree scoperte: 111 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/03/2006, prot. n. RM0163764
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MENTANA (F127)(RM) Foglio 40 Particella 1813 Sub. 506	
1	1. VARIAZIONE del 01/03/2006 Pratica n. RM0163764 in atti dal 01/03/2006 AMPL.-FRAZ.-ATT.CORTE (n. 19208.1/2006)
Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)	
1	2. VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/2007 Pubblico ufficiale GIUSTO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 7760 - COMPRAV ENDITA Voltura n. 91512.1/2007 - Pratica n. RM1274670 in atti dal 07/11/2007
Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2) 2.	
Diritto di: Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 2)	

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO TERRENI MENTANA fg 40 p.IIa 1813

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/09/2023 Dati identificativi: Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813 Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0 Variazione in soppressione del 15/10/2001, in atti dal 23/09/2021 - VARIAZIONE TERRITORIALE - LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova sezione Mentana M309A.(n.5./2021)

Dati identificativi dall'impianto al 13/10/2005 Immobile predecessore Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 182	Impianto meccanografico del 30/07/1979
Indirizzo dal 01/03/2006 al 23/09/2021 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506 VIA MONTE BIANCO n. 31 Interno 5 Piano T	VARIAZIONE del 01/03/2006 Pratica n. RMD163764 in atti dal 01/03/2006 AMPL.-FRAZ.-ATT.CORTE (n. 19208.1/2006)
dal 13/10/2005 al 23/09/2021 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813	TIPO MAPPALE del 28/06/1996 Pratica n. RMD730416 in atti dal 13/10/2005 MOD.30 672669/05 (n. 863387.1/1996) Annotazioni: si origina dalla p.lla 182 (tm 8256/96) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 182
Dati di classamento dall'impianto al 20/05/1998 Immobile predecessore Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 182 Redditi: dominicale Euro 15,76 Lire 30.510 agrario Euro 12,84 Lire 24.860 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: 2.260 m2 Partita: 6440	Impianto meccanografico del 30/07/1979
dal 20/05/1998 al 13/10/2005 Immobile predecessore Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 182 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 2.260 m2	TIPO MAPPALE del 20/05/1998 in atti dal 15/06/1999 (n. 1025.555/1986) Annotazione di immobile: protocollo n. 001025 anno 86 aggiunto fabbricato
dal 13/10/2005 al 13/10/2005 Immobile predecessore Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 182 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 4.300 m2 Aree di entità urbane e promiscue - Partita speciale 1	Variazione del 13/10/2005 Pratica n. RMD863387 in atti dal 13/10/2005 (n. 863387.1/1996) Annotazioni: comprende le particelle:183Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 183
dal 13/10/2005 al 23/09/2021 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 4.300 m2 Aree di entità urbane e promiscue - Partita speciale 1	TIPO MAPPALE del 28/06/1996 Pratica n. RMD730416 in atti dal 13/10/2005 MOD.30 672669/05 (n. 863387.1/1996) Annotazioni: si origina dalla p.lla 182 (tm 8256/96) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 182
dal 23/09/2021 al 23/09/2021 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: SOPPRESSO	VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 05/10/1999 proveniente dal comune di Mentana F127; trasferito al comune di Fonte Nuova sezione Mentana M309A.(n. 5./2021)
Altre variazioni dal 13/10/2005 al 08/11/2005 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813	Variazione del 13/10/2005 Pratica n. RMD634092 in atti dal 13/10/2005 (n. 634092.1/2000) Annotazioni: si conferma la posizione topografica della particella n.1813
dal 08/11/2005 al 20/05/2010 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813	Variazione del 08/11/2005 Pratica n. RMD809039 in atti dal 08/11/2005 (n. 809039.1/2005) Annotazioni: variata graficamente all'interno del perimetro1813
dal 20/05/2010 al 04/05/2011 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813	Tipo Mappale del 20/05/2010 Pratica n. RMD616925 in atti dal 20/05/2010 presentato il 20/05/2010 (n. 616925.1/2010)
dal 04/05/2011 al 23/09/2021 Immobile attuale Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 1813	Variazione del 04/05/2011 Pratica n. RMD559930 in atti dal 04/05/2011 presentato il 04/05/2011 (n. 559930.1/2011) Annotazioni: variazione grafica
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MENTANA (F127) (RM) Foglio 40 Particella 182	
1. dall'impianto al 20/05/1998 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/07/1979

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.

ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA

L'immobile è sito nel Comune di Fonte Nuova via Monte Bianco n° 31 , confinante sub 4 ; sub 507; sub 505 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di appartamento indipendente con corte esclusiva , destinato a civile abitazione, la struttura portante parte in muratura parte cemento armato, le facciate esterne rifinite ad intonaco e tinteggiate

L'immobile è composto da un piano terra ,si accede allo stesso da via Monte Bianco 31 ,con l'attraversamento di viale interno, al momento dell'accesso l'immobile è libero

Si presenta in un stato di manutenzione sufficiente , non risultano opere urgenti di manutenzione straordinaria ed ordinaria .

Le pareti e soffitti tinteggiati , la pavimentazione in ceramica ,i rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi in alluminio con persiane ,

Gli impianti tecnologici , hanno la necessità di interventi e di verifica di conformità alla normativa vigente. La corte esterna destinata a giardino risulta pavimentata in cemento

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'abitazione , allo stato attuale risulta così composta :

Piano Terra : Soggiorno ,Cucina , due Camere da letto , bagno, e corte esterna

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

Piano Terra : Superficie residenziale mq 98.00 corte circa 75.00 mq

Dalla planimetria catastale , l'immobile presenta le seguenti difformità (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi) :

Non risulta la corte retrostante l'abitazione , pertanto non essendo pervenuta con regolare atto di acquisto la stessa non è oggetto di esecuzione. .

Diversa distribuzione degli spazi interni modifiche delle tramezzature e realizzazione wc

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

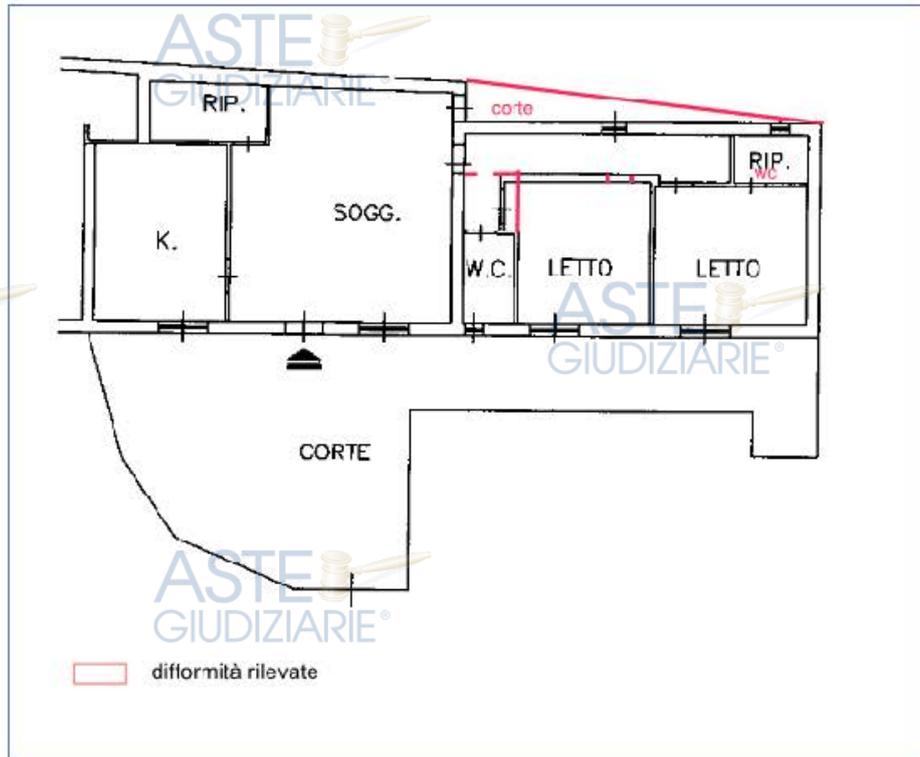
CATASTO URBANO

Sez. Urb. MEN Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506

Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 6 vani Rendita: Euro 790,18

Indirizzo: VIA MONTE BIANCO n. 31 Interno 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 118 m2 Totale escluse aree scoperte : 111 m2



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 occupato dall'esecutato con la propria famiglia

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.

Il fabbricato non è interessato vincoli di prelazione, l'area in cui sorge il fabbricato risulta avere la seguente destinazione urbanistica (allegato 8 CDU):

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE : PRG

B) DESTINAZIONE URBANISTICA: Aree Agricole

Vincolo Sismico

Sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale 22.12.1999, n. 38.

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;

Non risultano vincoli di natura condominiale -L'immobile è indipendente

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

Dalla accesso agli atti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Fontenuova e' risultato quanto segue (allegato 7):

L'immobile è stato realizzato con il seguente titolo edilizi :

Permesso di Costruire in sanatoria n° 613 del 06.05.2010

Permesso di Costruire in sanatoria n° 614 del 07.05.2010

Non risulta reperibile/ rilasciata l'autorizzazione di allaccio in fogna

Non risulta redatto il certificato di prestazione energetica

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.

GEOMETRA DAVIDE CORBO

L'immobile presenta le seguenti difformità :

Diversa distribuzione degli spazi interni , le quali potranno essere sanate con una Mancata CILA . Ed inoltre deve essere richiesta l'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastali saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi):

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;

Da informazioni assunte presso il comune di Fontenuova 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;

Trattasi di fabbricato indipendente

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 UNICO

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA

L'immobile è sito nel Comune di Fonte Nuova via Monte Bianco n° 31 , confinante sub 4 ; sub 507; sub 505 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di appartamento indipendente con corte esclusiva , destinato a civile abitazione, la struttura portante parte in muratura parte cemento armato, le facciate esterne rifinite ad intonaco e tinteggiate

L'immobile è composto da un piano terra ,si accede allo stesso da via Monte Bianco 31 ,con l'attraversamento di viale interno, al momento dell'accesso l'immobile è libero

Si presenta in un stato di manutenzione sufficiente , non risultano opere urgenti di manutenzione straordinaria ed ordinaria .

Le pareti e soffitti tinteggiati , la pavimentazione in ceramica ,i rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi in alluminio con persiane ,

Gli impianti tecnologici , hanno la necessità di interventi e di verifica di conformità alla normativa

vigente. La corte esterna destinata a giardino risulta pavimentata in cemento. Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'abitazione, allo stato attuale risulta così composta:

Piano Terra: Soggiorno, Cucina, due Camere da letto, bagno, e corte esterna

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

Piano Terra: Superficie residenziale mq 98.00 corte circa 75.00 mq

Dalla planimetria catastale, l'immobile presenta le seguenti difformità (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi):

Non risulta la corte retrostante l'abitazione, pertanto non essendo pervenuta con regolare atto di acquisto la stessa non è oggetto di esecuzione.

Diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche delle tramezzature e realizzazione wc

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

CATASTO URBANO

Sez. Urb. MEN Foglio 40 Particella 1813 Subalterno 506

Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 6 vani Rendita: Euro 790,18

Indirizzo: VIA MONTE BIANCO n. 31 Interno 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 118 m2 Totale escluse aree scoperte: 111 m2

CRITERIO DI STIMA

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

La superficie virtuale viene determinata, ragguagliando il tutto in superficie utile, applicando come segue alle singole superfici i coefficienti moltiplicativi che seguono:

Superficie utile abitabile o agibile x 1.10

Superficie autorimesse, box, cantine, soffitte, deposito x 0.50,

Superficie posti auto scoperti x 0.50

Giardini e Corte esterna x 0.10

lastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE**CARATTERISTICHE**

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione sufficiente

Struttura portante in muratura e cemento armato

Rivestimento esterno ad intonaco

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti in ceramica e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in alluminio e persiane esterne

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Terra : Superficie residenziale mq 98.00 corte circa 75.00 mq

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	
PT Residenziale	98.00			
Corte			75.00	
Totale	98.00		75.00	

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
PT Residenziale	98.00		1		1,10	107.80	
Corte	75.00		0.05		1.00	3.75	
Totale						111.55arr	Mq .112.00

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Comune: FONTE NUOVA Fasce/zona: Suburbana/SANTA LUCA	€ 1150	1650	€ 1.600,00

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Codice zona: E1 Mikrozona:			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale microzona catastale n.: 2			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale			
Agenzie immobiliari	€ 1.200,00	€ 1.800,00	
Borsino immobiliare	€ 1.050,00	€ 1.600,00	

VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE

Moltiplicando ora il prezzo di mercato al mq per la superficie virtuale, otteniamo il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare allo stato attuale:

€ 1.600,00	X	112	=	€179.200,00
------------	---	-----	---	-------------

Valore di mercato € 179.000,00

Considerato che l'immobile presenta delle difformità edilizie le quali devono essere demolite ed altre sanate, di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione

REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE E CATASTALI

Mancata Cila per Diversa Distribuzione spazi interni ed autorizzazione allo scarico in fogna
€ 3.500,00

STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

La stima dell'immobile è stata calcolata al netto degli oneri per la regolarizzazione

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri di regolarizzazione	Valore aggiornato
Villino con corte annessa	€ 179.000,00	€ 3.500,00	€ 175.500,00

Valore dell'immobile aggiornato € 175.500,00

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

Valore di mercato € 175.500,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 17.550,00	=	Valore di mercato aggiornato € 157.950,00arr. € 158.000,00
-----------------------------------	------------------	------------------------------	---	------------------------------------------------------------------

Valore dell'immobile aggiornato € 158.000,00

Il Valore Lotto così determinato è di € 158.000,00 (eurocentocinquantaottomila/00)

ALLEGATI

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutato
- 3) Iscrizioni e trascrizioni

GEOMETRA DAVIDE CORBO

- 3B) Trascrizioni nel ventennio
- 4) Planimetria stato di fatto
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Titoli edilizi
- 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 qualsiasi ulteriore chiarimento .
Guidonia Montecelio li 25.09.2023

// C.T.U.

Geometra Davide Corbo