

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 90/2023



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 27.12.2023 e previa ammonizione e dopo aver prestato giuramento telematico in data 28.12.2023 , 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 esami 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 al _____ ed a seguito dei sopralluoghi avvenuti il giorno 14.02.2023 ore 15.00 ed il giorno 05.03.2024 alle ore 11.00, 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

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

L'accesso avveniva, il giorno 14.02.2023 ore 15.00 con esito negativo ed il giorno 05.03.2024 alle ore 11.00 con esito positivo 0 congiuntamente al custode _____, siamo stati accolti dalla sig _____ (esecutato), ia quale si è resa disponibile a fare eseguire le operazioni peritali.

Alle ore 11.10 sono iniziate le operazioni peritali con rilevamenti fotografici e planimetrici dell'immobile, detto accesso è stato eseguito presso l'immobile sito nel Comune di Sant'Angelo Romano via San Paolo n° 10/a

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta su due livelli, piano seminterrato e terra collegati tra loro mediante una scala interna, si presenta con uno stato di manutenzione buono

L'immobile è così suddiviso :

Piano Seminterrato : Soggiorno; Camera, Bagno, Veranda/Cucina e corte esterna

Piano Terra : Due Camere da letto, bagno, disimpegno, portico e corte esterna .

Il sig. _____ il seguente indirizzo mail per l'invio della Relazione di Consulenza Tecnica : m.mperizie@gmail.com

Alle ore 11.50 terminano le operazioni peritali, ed alle ore 16.30 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 il sig. _____ o _____ ha acquistato la piena proprietà per la quota di 1/1 dai sigg. _____ e _____ o nato a _____

con atto di compravendita del 25/06/2007 del notaio _____ O Sede ROMA (RM) Repertorio n. 29998, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 - Registro Particolare 26154 Registro Generale 53261 del 04.07.2007 (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 del sig _____ come bene personale per la quota di proprietà 1/1

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

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/2007 - Registro Particolare 26154 Registro Generale 53261
Pubblico ufficiale _____ O Repertorio 29998/15366 del 25/06/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SANT'ANGELO ROMANO(RM)

GEOMETRA DAVIDE CORBO

ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2007 - Registro Particolare 15831 Registro Generale 53262 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Repertorio 29999/15367 del 25/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SANT'ANGELO ROMANO(RM) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/2023 - Registro Particolare 12659 Registro Generale 18669 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 478 del 06/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANT'ANGELO ROMANO(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile fg 9 p.IIa 201 sub 4-5

TRASCRIZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 26154 Registro Generale 53261 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Repertorio 29998/15366 del 25/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Presenza graffati

ISCRIZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 15831 Registro Generale 53262 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Repertorio 29999/15367 del 25/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 12659 Registro Generale 18669 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 478 del 06/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Presenza graffati

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile fg 9 p.IIa 201 sub 1

TRASCRIZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 26154 Registro Generale 53261 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Repertorio 29998/15366 del 25/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 15831 Registro Generale 53262 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Repertorio 29999/15367 del 25/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 12659 Registro Generale 18669 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 478 del 06/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile fg 9 p.IIa 39 Terreno su cui è stato edificato l'immobile

TRASCRIZIONE del 18/07/2000 - Registro Particolare 19186 Registro Generale 29349 Pubblico ufficiale TORINA FABIO Repertorio 12122/4380 del 23/06/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/08/2000 - Registro Particolare 22424 Registro Generale 33856 Pubblico ufficiale TORINA FABIO Repertorio 12231/4453 del 03/08/2000
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

GEOMETRA DAVIDE CORBO

TRASCRIZIONE del 01/10/2004 - Registro Particolare 34173 Registro Generale 55332 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 41923/12141 del 23/09/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 28/01/2008 - Registro Particolare 2966 Registro Generale 5208 Pubblico ufficiale CESARINI BRUNO Repertorio 128910/6883 del 28/12/2007
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3339 del 30/01/2008

Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/01/2008 - Registro Particolare 3339 Registro Generale 5856 Pubblico ufficiale CESARINI BRUNO Repertorio 128910/6883 del 28/12/2007
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2966 del 2008

TRASCRIZIONE del 01/04/2008 - Registro Particolare 10676 Registro Generale 19597 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 50308 del 05/03/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

TRASCRIZIONE del 02/04/2009 - Registro Particolare 10187 Registro Generale 19790 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471/2008 del 06/06/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

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 la 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)

TRASCRIZIONE del 04/07/2007 - Registro Particolare 26154 Registro Generale 53261 Pubblico uff
Il sig. ha acquistato la piena proprietà per la
quota di 1/1 dai sigg. o
7 con atto di compravendita del 25/06/2007 del notaio
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 29998/15366

TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/2004- Registro Particolare 34173 Registro Generale 55332
Ai Sigg. è pervenuto il terreno fg 9 p.la 39 su cui e' stato
edificato l'immobile dai sigg. a per la quota di ½ ciascuno , con
atto di compravendita del 23/09/2004 a rogito Notaio di Guidonia Montecelio numero
di repertorio n° 41923/12141

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/2000 - Registro Particolare 19186 Registro Generale 29349
Ai Sigg. per la quota di ½ ciascuno dalla sig.ra
per atto di compravendita del 23/06/2000 a rogito Notai numero di

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029
email geomcorbo@gmail.com PEC davide.corbo@geopec.it

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

repertorio n° 12212/4380

TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/04/1990 - Registro Particolare 12014 Registro Generale 17263

Alla sig.ra _____ dal _____ o con atto di affrancazione del
23/06/2000 a rogito Notaio _____ Repertorio n. 21064 - AFFRANCAZIONE

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 Sant'Angelo Romano con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO**Abitazione**

Foglio 9 Particella 201 Sub 4 Sub 5 graffati Ctg A/2 Classe 2, Consistenza 3 vani Rendita: € 278,89

Indirizzo: LOCALITA` PANTANO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 59 m2 Totale escluse aree scoperte b): 41 m2

Cantina

Foglio 9 Particella 201 Sub1 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 71 m2 Rendita: € 44,00

Indirizzo: LOCALITA` PANTANO n. SNC Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 82 m2

Intestati catastali**Diritto di: Proprieta' per 1/1****Risultano le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i dati catastali**

Nello stato di fatto per accedere al fabbricato oggetto di esecuzione è necessario percorrere una strada identificata con la p.lla 201 sub 10 Bene comune non censibile riportata nell'atto di compravendita come quota di proprietà pari ad 1/3 indiviso.

Nell'atto di compravendita gli immobili acquistati dal sig. _____ o sono così identificati :

Foglio 9 mappale 201 sub 4-5 quota 1/1abitazione ; Foglio 9 mappale 201 sub 1 quota 1/1 cantina ; **Foglio 7 mappale 201 sub 10 quota 1/3 indiviso strada (BNC)**

Le planimetrie catastali risultano difformi allo stato di fatto per ampliamento , cambio di destinazione d'uso, ampliamenti e diversa distribuzione spazi interni .

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI**CATASTO FABBRICATI Abitazione fg 9 p.lla 201 sub 4-5**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2024

Dati identificativi: Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Sub 4Sub 5

Dati di classamento

Dati di classamento dal 12/12/2006 al 22/05/2007 Immobile attuale Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9	COSTITUZIONE del 12/12/2006 Pratica n. RM1004479 in atti dal 12/12/2006 COSTITUZIONE (n. 15426.1/2006)
--	---

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

Particella 201 Subalterno 4 Foglio 9 Particella 201 Subalterno 5 Categoria F/3c), Consistenza 0 m2	
dal 22/05/2007 al 07/06/2007 Immobile attuale Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Subalterno 4 Foglio 9 Particella 201 Subalterno 5 Rendita: Euro 278,89 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 3,0 vani	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/05/2007 Pratica n. RM0609742 in atti dal 22/05/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46957.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 07/06/2007 al 07/06/2008 Immobile attuale Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Subalterno 4 Foglio 9 Particella 201 Subalterno 5 Rendita: Euro 278,89 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 3,0 vani	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 07/06/2007 Pratica n. RM0701809 in atti dal 07/06/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 54142.1/2007)
dal 07/06/2008 Immobile attuale Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Subalterno 4 Foglio 9 Particella 201 Subalterno 5 Rendita: Euro 278,89 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 3,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2008 Pratica n. RM0766436 in atti dal 07/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58614.1/2008)
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284)(RM) Foglio 9 Particella 201 Sub. 4-sub 5	
	1.COSTITUZIONE del 12/12/2006 Pratica n. RM1004479 in atti dal 12/12/2006 COSTITUZIONE (n. 15426.1/2006)
1.	2.Atto del 20/07/1988 Pubblico ufficiale NOT. FORLINI M. Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16979 - Voltura n. 87479.2/1988 in atti dal 09/08/2000

CATASTO FABBRICATI Cantina fg 9 p.lla 201 sub 1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2024

Dati identificativi: Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Subalterno 1

Dati di classamento

dal 12/12/2006 al 22/05/2007 Immobile attuale Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Subalterno 1 Categoria F/3b), Consistenza 0 m2	COSTITUZIONE del 12/12/2006 Pratica n. RM1004479 in atti dal 12/12/2006 COSTITUZIONE (n. 15426.1/2006)
dal 22/05/2007 al 07/06/2007 Immobile attuale Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Subalterno 1 Rendita: Euro 68,17 Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 110 m	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 22/05/2007 Pratica n. RM0609742 in atti dal 22/05/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46957.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 07/06/2007 al 07/06/2008 Immobile attuale Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Subalterno 1	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 07/06/2007 Pratica n. RM0701809 in atti dal 07/06/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 54142.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Rendita: Euro 44,00 Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 71 m2 dal 07/06/2008 Immobile attuale Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Subalterno 1 Rendita: Euro 44,00 Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 71 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/06/2008 Pratica n. RM0766436 in atti dal 07/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58614.1/2008)
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284)(RM) Foglio 9 Particella 201 Sub. 1	
	1.COSTITUZIONE del 12/12/2006 Pratica n. RM1004479 in atti dal 12/12/2006 COSTITUZIONE (n. 15426.1/2006)
Diritto di: Proprieta' per 2/3 (deriva dall'atto 1)	2.Atto del 20/07/1988 Pubblico ufficiale NOT. FORLINI M. Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16979 - Voltura n. 87479.2/1988 in atti dal 09/08/2000

CATASTO TERRENI fg 9 p.IIa 201 già p.IIa 39

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/02/2024 Dati identificativi: Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 ex 39

dall'impianto al 05/12/2006 Immobile predecessore Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 39 Redditi: dominicale Euro 57,87 Lire 112.050 agrario Euro 16,07 Lire 31.125 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 12.450 m2 Partita: 2993	Impianto meccanografico del 23/01/1980
dal 05/12/2006 Immobile attuale Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 201 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 12.450 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale	Variazione del 24/11/2009 Pratica n. RM1666422 in atti dal 24/11/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22403.1/2009) Annotazione di immobile: geometria da verificare
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SANT'ANGELO ROMANO (I284) (RM) Foglio 9 Particella 39	
	1. Impianto meccanografico del 23/01/1980
	2. Atto del 03/04/1990 Pubblico ufficiale NOT. INDELICATO Sede GUIDONIA MONTECELIO (RM) Repertorio n. 21064 - AFFRANCAZIONE Voltura n. 7292.1/1991 - Pratica n. 1089395 in atti dal 12/11/2000

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2) i beni con v	15/01/2001 n atti dal
	/10/2004

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 CORTE ANNESSA E CANTINA

L'immobile è sito nel Comune di Sant'Angelo Romano Località Pantano via San Paolo 10/a(toponomastica via Giovanni Gentile) , confinante via San Paolo, sub 2 ; sub 11; salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di abitazione Indipendente con corte esclusiva, destinata a civile abitazione, la struttura portante in cemento armato, le facciate esterne rifinite ad intonaco e tinteggiate copertura a tetto.

L'immobile è composto da due livelli, piano Seminterrato e Terra , si accede allo stesso da via San Paolo ,con l'attraversamento di un strada identificata castalmente al fg 9 p.la 210 sub 10 come bene comune non censibile, al momento dell'accesso l'immobile è abitato dall'esecutato .

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 legno con persiane .

L'impianto di riscaldamento avviene per mezzo di termocamino e di una stufa , l'acqua calda sanitaria attraverso una caldaia a gas fornito da un bombolone esterno .

Gli impianti tecnologici , non presentano interventi ma necessitano verifica di conformità alla normativa vigente. La corte esterna è posta su piu livelli con terrazzamenti .

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'abitazione è dislocata su due livelli collegati tra loro da una scala , allo stato attuale risulta così composta :

Piano Seminterrato : Soggiorno ,Cucina , Camere , bagno , , e corte esterna

Piano Terra : Due camere da letto , bagno portico , piscina e corte esterna .

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

Piano Seminterrato : Superficie non residenziale mq 85 ; veranda mq 35.50

Piano Terra : Superficie residenziale mq 32.00 ; loc. Tecnico mq 5.75 , portico mq 14.00; balconi mq 25.00. Dalla planimetria catastale e dal titolo edilizio , l'immobile presenta le seguenti difformità (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi) :

1)Fusione delle due unita immobiliari con i seguenti interventi abusivi :

Piano Seminterrato destinato alla zona giorno: Cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale , ampliamento con la realizzazione di una veranda ad uso Cucina e diversa distribuzione

degli spazi interni ;

Piano Terra destinato alla zona notte : Eliminazione della cucina , del bagno e del soggiorno/letto con trasformazione del loc. tecnico in bagno e realizzazione di due camere da letto .

2)Realizzazione di una piscina sulla corte

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

CATASTO URBANO

Abitazione

Foglio 9 Particella 201 Sub 4 Sub 5 graffati Ctg A/2 Classe 2, Consistenza 3 vani Rendita: € 278,89

Indirizzo: LOCALITA` PANTANO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 59 m2 Totale escluse aree scoperte b): 41 m2

Cantina

Foglio 9 Particella 201 Sub1 Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 71 m2 Rendita: € 44,00

Indirizzo: LOCALITA` PANTANO n. SNC Piano S1-T

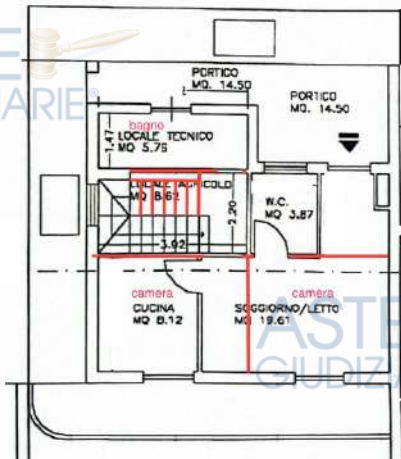
Dati di superficie: Totale: 82 m2

Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Allegato 4 Planimetria stato di fatto

— difformità rilevate



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)



COORDINATE 42°02'08.6"N 12°40'51.6"E

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 .

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:

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE : PRG

B) DESTINAZIONE URBANISTICA: Aree Agricola ;

Vincolo Sismico

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

Il terreno non risulta gravato da uso civico.

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.

Risultano le seguenti formalità (allegato 3b)

1) NELLA QUOTA DI COMPROPRIETA', PARI AD 1/3 (UN TERZO) INDIVISO DELL'INTERO, DELL'AREA URBANA COSTITUENTE UNA STRADINA PRIVATA DI ACCESSO PEDONALE E CARRABILE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO DALLA VIA SAN PAOLO, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 9 PARTICELLA 201 SUB. 10 (BENE COMUNE NON CENSIBILE). IN ORDINE A DETTA AREA URBANA I VENDITORI SIGNORI CON IL PIENO CONSENSO DELLA PARTE ACQUIRENTE, SI RISERVANO, PER LORO E/O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, LA CUBATURA CHE EVENTUALMENTE DOVESSE SCATURIRE DA MODIFICHE AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI DA PARTE DEL COMUNE DI SANT'ANGELO ROMANO; RISERVANDOSI ALTRESI' IL DIRITTO DI SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRABILE SU DETTA STRADA PRIVATA.

2) ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO NEL QUALE I SIGG.

A HANNO VINCOLATO DEFINITIVAMENTE ED

IRREVOCABILMENTE, AL SERVIZIO DELLE PROGETTATE COSTRUZIONI, L'INTERA SUPERFICIE DI TERRENO DI MQ. 12.450, IN CONSEGUENZA DI QUANTOSOPRA, SULLA PREDETTA AREA NON POTRANNO SORGERE ALTRE COSTRUZIONI EDILIZIE IN ECCEDENZA A QUELLE CHE HANNO DATO ORIGINE ALLA PRESENTE IMPEGNATIVA. VIENE ESPRESSAMENTE FATTA SALVA LA POSSIBILITA DI SFRUTTARE ULTERIORMENTE LA SUPERFICIE DI TERRENO IN OGGETTO PER EVENTUALI ULTERIORI COSTRUZIONI O AUMENTI DI CUBATURA,



GEOMETRA DAVIDE CORBO

QUALORA FOSSERO MODIFICATE LE NORME DI P.R. O COMUNQUE FOSSERO APPORTATE VARIAZIONI IN FORZA DELLE QUALI SI RENDESSE POSSIBILE UN MAGGIOR SFRUTTAMENTO EDIFICATORIO DEL TERRENO PREDETTO. SI SONO IMPEGNATI E SI SONO OBBLIGATI A RISPETTARE LA DESTINAZIONE D'USO DELLE COSTRUZIONI DI CUI TRATTASI, COSI' COME RISULTANTE DAL PROGETTO. DETTI VINCOLI DA VALERE COME ONERI REALI SULLA PROPRIETA' NON POTRANNO ESSERE RIMOSSI O MODIFICATI SE NON DIETRO ESPlicita AUTORIZZAZIONE

3) TRASCRIZIONE DEL 28/01/2008 - REGISTRO PARTICOLARE 2966 REGISTRO GENERALE 5208 PUBBLICO UFFICIALE
REPERTORIO 128910/6883 DEL 28/12/2007

NOTA RETTIFICATA DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

1. TRASCRIZIONE N. 3339 DEL 30/01/2008

4) RETTIFICA A TRASCRIZIONE DEL 30/01/2008 - REGISTRO PARTICOLARE 3339 REGISTRO GENERALE 5856 PUBBLICO UFFICIALE

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

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 Sant'Angelo Romano è risultato quanto segue (allegato 7):

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

Permesso a Costruire n°2-/2000 n° 4220/2004 ;n°72/2006

Non risulta reperibile rilasciata l'autorizzazione di smaltimento delle acque reflue

Non risulta rilasciato i Certifica di Agibilità

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.

Dal titolo edilizio l'immobile presenta le seguenti difformità:

Fusione tra le due unità immobiliari opere non sanabile;

Piano Seminterrato destinato a "zona giorno": Cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale , ampliamento con la realizzazione di una veranda ad uso Cucina e diversa distribuzione

degli spazi interni : Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale opera non sanabile , deve essere ripristinata la destinazione d'uso a cantina e la veranda andrà demolita

Piano Terra destinato a "zona notte" : Eliminazione della cucina , del bagno e del soggiorno/letto con trasformazione del loc. tecnico in bagno con la realizzazione di due camere da letto : difformità non sono sanabili, pertanto andranno demoliti e deve essere ripristinata la destinazione d'uso e la distribuzione interna , così come prevista dal Permesso a costruire n°76/2006.

La piscina sulla corte esterna andrà eliminata in quanto non sanabile .

Sulla corte sono presenti dei manufatti in legno e muratura non autorizzati andranno demoliti

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

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;

Dalle informazioni assunte in comune , si rileva che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico,risulta un atto di affrancazione del terreno fg 9 p.la 39 (oggi p..la 201)

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

ABITAZIONE CORTE ANNESSA

L'immobile è sito nel Comune di Sant'Angelo Romano Località Pantano via San Paolo 10/a(toponomastica Via Giovanni Gentile) , confinante via San Paolo, sub 2 ; sub 11; salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di abitazione Indipendente con corte esclusiva, destinata a civile abitazione, la struttura portante in cemento armato, le facciate esterne rifinite ad intonaco e tinteggiate copertura a tetto.

L'immobile è composto da due livelli, piano Seminterrato e Terra , si accede allo stesso da via San Paolo ,con l'attraversamento di un strada identificata castalmente al fg 9 p.la 210 sub 10 come bene comune non censibile , al momento dell'accesso l'immobile è abitato dall'esecutato .

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 legno con persiane .

L'impianto di riscaldamento per mezzo di termocamino e di una stufa , l'acqua calda sanitaria attraverso una caldaia a gas fornito da un bombolone esterno .

Gli impianti tecnologici , non presentano di interventi ma necessitano verifica di conformità alla normativa vigente. La corte esterna posta su più livelli con terrazzamenti .

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'abitazione è dislocata su due livelli collegati tra loro da una scala , allo stato attuale risulta così composta :

Piano Seminterrato : Soggiorno , Cucina , Camere , bagno , e corte esterna

Piano Terra : Due camere da letto , bagno portico , piscina e corte esterna .

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

Piano Seminterrato : Superficie non residenziale mq 85 ; veranda mq 35.50

Piano Terra : Superficie residenziale mq 32.00 ; loc. Tecnico mq 5.75 , portico mq 14.00; balconi mq 25.00. Dalla planimetria catastale e dal titolo edilizio , l'immobile presenta le seguenti difformità (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi) :

1) Fusione delle due unità immobiliari con i seguenti interventi abusivi :

Piano Seminterrato destinato alla zona giorno: Cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale , ampliamento con la realizzazione di una veranda ad uso Cucina e diversa distribuzione degli spazi interni ;

Piano Terra destinato alla zona notte : con eliminazione della cucina , del bagno e del soggiorno/letto con trasformazione del loc. tecnico in bagno e realizzazione di due camere da letto .

2) Realizzazione di una piscina sulla corte

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

CATASTO URBANO

Abitazione

Foglio 9 Particella 201 Sub 4 Sub 5 graffiati Ctg A/2 Classe 2, Consistenza 3 vani Rendita: € 278,89

Indirizzo: LOCALITA` PANTANO n. SNC Piano T

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Dati di superficie: Totale: 59 m2 Totale escluse aree scoperte b): 41 m2

Cantina

Foglio 9 Particella 201 Sub1 Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 71 m2 Rendita: € 44,00

Indirizzo: LOCALITA` PANTANO n. SNC Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 82 m2

Intestati catastal

Diritto di: Proprieta' per 1/1

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 immobiliari, 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 e 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 legno

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Seminterrato : Superficie non residenziale mq 85 ; veranda mq 35.50

Piano Terra : Superficie residenziale mq 32.00 ; loc. Tecnico mq 5.75 , portico mq 14.00; balconi mq 25.00

Corte mq 400.00 circa

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Balconi e portici e veranda	Pertinenza
PT Residenziale	32.00	5.75	39.00	
PS1° Cantina		85.00	35.50	
Corte e terreno				400
Totale	32	90.75	74.50	400

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
PT Residenziale	32.00		1		1,10	35.20	
PS1 non residenziale	74.50		0.50		1.10	37.20	
Balconi e portici	39.00		0.20		1	7.80	
Corte e terreno	400.00		0.10		1.00	40	
Totale						140.20arr	Mq .140.00

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: SANT'ANGELO ROMANO Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Agenzie immobiliari	€ 1100,00	€ 1.500,00	
Borsino immobiliare	€ 1000,00	€ 1.200,00	

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:				
€ 1.400,00	X	140	=	€ 196.000,00

Valore di mercato € 196.000,00

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

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Demolizione della veranda , eliminazione del bagno con ripristino delle destinazione d'uso a cantina del piano seminterrato, realizzazione della cucina e del bagno al piano terra , demolizione manufatti in muratura e legno sulla corte , rinterro della piscina , Mancata Cila per diversa distribuzioni spazi interni, oneri stimati circa € 25.000,00.

GLI ONERI TOTALI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE STIMATI CIRCA
€ 25.000,00

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
Abitazione con corte annessa	€ 196.000,00	€ 25.000,00	€ 171.000,00

Valore dell'immobile aggiornato € 171.000,00

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

Valore di mercato € 171.000,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 17.100,00	=	Valore di mercato aggiornato € 153.900,00 arr. € 154.000,00
-----------------------------------	------------------	------------------------------	---	---

Valore dell'immobile aggiornato € 154.000,00

Il Valore Lotto così determinato è di € 154.000,00 (eurocentocinquantaquattromila/00)

COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO SULLA P.LLA 201 SUB 10 SE NECESSARIA

Come già descritto per accedere al fabbricato oggetto di esecuzione è necessario percorrere una strada identificata con la **p.lla 201 sub 10 bene comune non censibile** riportata nell'atto di compravendita come quota di proprietà pari ad 1/3 indiviso, ma non è stata identificata come oggetto di esecuzione immobiliare. Pertanto nell'ipotesi che detto bene comune non sia oggetto di esecuzione dovrà essere costituita una servitù di passaggio carrabile e pedonale.

Le spese per la costituzione della servitù di passaggio € 4000,00

Il Valore Lotto con la costituzione della servitù di passaggio è di € 150.000,00 (eurocentocinquantaquattromila/00)

ALLEGATI

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutato
- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 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 11.03.2024

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo