

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di Ruolo generale: 105/2023

Giudice: LUPIA FRANCESCO

Parti: SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Debitore:



### LOTTO UNICO



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 Custode Avv. Pallante Anna Maria , ed a seguito del sopralluoghi avvenuti nei giorni del 11.03.2024 ore 15.00 con esito negativo ed il 11.04.2024 con esito positivo , presso l'immobile 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

GEOMETRA DAVIDE CORBO

completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode Avv. Pallante Anna Maria della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso l'immobile in oggetto.

Gli accessi avvenivano il giorno del 11.03.2024 ore 15.00 con esito negativo ed il giorno 11.04.2024 con esito positivo congiuntamente al custode Avv. Pallante.

Il giorno 11.04.2024 alle ore 11.00, siamo stati accolti dalla sig. \_\_\_\_\_, il quale si è reso disponibile a fare eseguire le operazioni peritali.

Alle ore 11.15 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici dell'immobile pignorato, la documentazione fotografica è stata redatta dal sottoscritto per indisponibilità di un fotografo alla data odierna. Il sig. \_\_\_\_\_, comunica al CTU \_\_\_\_\_, che la relazione di consulenza tecnica, può essere inviata al seguente indirizzo mail :

Alle ore 11.45 terminano le operazioni peritali viene chiuso il verbale (allegato 1).

#### 2° Quesito

**Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;**

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che i sigg \_\_\_\_\_ hanno acquisito la piena proprietà con atto di compravendita notaio Gaddi del 26.03.2008 rep 13372 racc. 9825 dai sigg.l

\_\_\_\_\_ (allegato 2)

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 - Registro Particolare 15869 del 11.05.2011  
**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 degli esecutati

#### 4° Quesito

**Verifici 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 MIRINO Pierandrea**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/04/2008 - Registro Particolare 11335 Registro Generale 20740

Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 13372/9825 del 26/03/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTORIO ROMANO(RM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2008 - Registro Particolare 4511 Registro Generale 20741

Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 13373/9826 del 26/03/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONTORIO ROMANO(RM)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 9553 del 09/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/09/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 15/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2009 - Registro Particolare 24606 Registro Generale 46965  
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 45216/27811 del 21/07/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MONTORIO ROMANO(RM)SOGGETTO ACQUIRENTE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2009 - Registro Particolare 14240 Registro Generale 46966  
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 45217/27812 del 21/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MONTORIO ROMANO(RM)  
SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/09/2020 - Registro Particolare 25693 Registro Generale 36505  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2369 del 11/08/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MONTORIO ROMANO(RM)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2023 - Registro Particolare 13639 Registro Generale 19964  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1010 del 25/03/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/04/2008 - Registro Particolare 11335 Registro Generale 20740  
Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 13372/9825 del 26/03/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MONTORIO ROMANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2008 - Registro Particolare 4511 Registro Generale 20741  
Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 13373/9826 del 26/03/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MONTORIO ROMANO(RM) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 9553 del 09/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/09/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 15/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2009 - Registro Particolare 24606 Registro Generale 46965  
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 45216/27811 del 21/07/2009  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTORIO ROMANO(RM)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2009 - Registro Particolare 14240 Registro Generale 46966  
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 45217/27812 del 21/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MONTORIO ROMANO(RM)  
SOGGETTO DEBITORE

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2**

1. TRASCRIZIONE del 07/04/2008 - Registro Particolare 11335 Registro Generale 20740  
Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 13372/9825 del 26/03/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 07/04/2008 - Registro Particolare 4511 Registro Generale 20741  
Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 13373/9826 del 26/03/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 9553 del 09/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/09/2009.  
Cancellazione totale eseguita in data 15/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE del 21/08/2008 - Registro Particolare 31013 Registro Generale 51971  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/501 del 15/11/2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. ISCRIZIONE del 23/07/2009 - Registro Particolare 14240 Registro Generale 46966  
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 45217/27812 del 21/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE del 15/09/2020 - Registro Particolare 25693 Registro Generale 36505  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2369 del 11/08/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE del 07/04/2023 - Registro Particolare 13639 Registro Generale 19964  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1010 del 25/03/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**

E' presente nel fascicolo è presente relazione notarile delle trascrizioni , ma la stessa attesta che ai danti causa dei debitori, la proprietà dell'immobile è pervenuta per Denuncia di Successione del sig. in forza della successione del padre

titoli non sufficienti per attestare la continuità delle trascrizioni a favore . Non riportando la provenienza della proprietà del sig.

Il sottoscritto ha provveduto previo ispezioni presso la conservatoria dei registri alla verifica della ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio, e la titolarità del sig

Dalle visure e dagli accessi eseguiti presso la conservatoria dei registri Roma2-Roma 3 e risultato quanto segue :

**Conservatoria dei registri Roma2**

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/01/1991 Registro generale 74 Registro particolare 69**  
AI SIGG. per 9/36 ciascuno di piena proprietà, a

per 3/36

ciascuno di piena proprietà, per successione al loro padre

deceduto il

denuncia volume presentata all'Ufficio del Registro di

trascritta



GEOMETRA DAVIDE CORBO

il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, regolata da testamento pubblicato con verbale dal notaio Franco Bartolomucci di Roma del \_\_\_\_\_ repertorio numero \_\_\_\_\_ raccolta numero \_\_\_\_\_ registrato a Roma il 22 marzo 1989 e successiva riunione d'usufrutto alla morte della loro madre deceduta in dat:

NON RISULTA TRASCRITTA L' ACCETTAZIONE DI EREDITA' A FAVORE DANTI CAUSA DEI DEBITORI

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 21.08.2008 Registro generale 51971 Registro particolare 31013**  
AI SIGG. \_\_\_\_\_ per la quota pari a 1/36  
ciascuno di piena proprietà, per successione alla loro madre

deceduta il \_\_\_\_\_  
denuncia volume \_\_\_\_\_, presentata all'Ufficio del Registro di Tivoli (RM) il \_\_\_\_\_  
Alla dante causa \_\_\_\_\_ la quota pari a 3/36 di piena proprietà di  
detto immobile, in forza della successione del padre

NON RISULTA TRASCRITTA L' ACCETTAZIONE DI EREDITA' A FAVORE DANTI CAUSA DEI DEBITORI

### Conservatoria dei registri Roma 3

A nome del sig. \_\_\_\_\_ codice  
fiscale \_\_\_\_\_ sono risultate le seguenti formàlità :

Volume 573070 pag.139  
TRASCRIZIONE A FAVORE del \_\_\_\_\_ Registro generale \_\_\_\_\_ Registro particolare \_\_\_\_\_  
Denuncia di successione del sig. \_\_\_\_\_

Altri Immobili  
Volume 724157 pag.137  
TRASCRIZIONE A FAVORE del 01.03.1950 Registro generale 51971 Registro particolare 31013  
Denuncia di successione della sig.ra \_\_\_\_\_

Altri Immobili  
Non risultano trascrizioni a favore del Sig. \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ per l'immobile oggetto di  
esecuzione. Si rimanda al Giudice per gli adempimenti dovuti

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;

Dal titolo di proprietà dell'immobile risultano i seguenti dati anagrafici :

- 1.
- 2.

Dall'atto di precetto risultano i seguenti dati anagrafici :

- 1.
- 2.

Nel quale il procuratore notizia che la sig. ra \_\_\_\_\_ agli atti di anagafe ha riacquisato il proprio cognome dopo il divorzio e si chiama \_\_\_\_\_

Dall'atto di pignoramento risultano i seguenti dati anagrafici :

- 1.
- 2.

Nella Nota Trascrizione del pignoramento risultano i seguenti dati anagrafici :

- 1.
- 2.

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 Montorio Romano con i seguenti identificativi catastali

**CATASTO URBANO****Abitazione**

Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2

Rendita: Euro 127,82 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2

Indirizzo: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 22 Piano 1-2-3

Dati di superficie: Totale: 79 m2 Totale escluse aree scoperte : 78 m2

**Intestati catastali**

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**Non risulta aggiornata la ditta intestataria a nome della sig.ra****CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI**

CATASTO FABBRICATI

**Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/01/2024 Dati identificativi: Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2

Dati identificativi dall'impianto Immobile attuale Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzodall'impianto al 11/05/1989 Immobile attuale Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2 VIA IV NOVEMBRE n. 16 Piano 1 Partita: 449	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 11/05/1989 al 12/07/2005 Immobile attuale Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2 VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 22 Partita: 44	SOPRAELEVAZIONE del 11/05/1989 in atti dal 03/06/1998 (n. 45612/1989)
dal 12/07/2005 al 22/06/2016 Immobile attuale Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2 VIA IV NOVEMBRE n. 22 Piano 1-2 - 3	VARIAZIONE del 12/07/2005 Pratica n. RM0520557 in atti dal 12/07/2005 CLASSAMENTO (n. 75034.1/2005)
dal 22/06/2016 Immobile attuale Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2 VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 22 Piano 1-2 - 3	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/06/2016 Pratica n. RM0394894 in atti dal 22/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 109691.1/2016)
Dati di classamento dall'impianto al 11/05/1989 Immobile attuale Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2 Rendita: Lire 150 Categoria A/6d), Classe 3, Consistenza 1,5 vani Partita: 449	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 11/05/1989 al 12/07/2005 Immobile attuale Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2 Partita: 449	SOPRAELEVAZIONE del 11/05/1989 in atti dal 03/06/1998 (n. 45612/1989)

## GEOMETRA DAVIDE CORBO

dal 12/07/2005 al 07/10/2005 Immobile attuale Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2 Rendita: Euro 127,82 Categoria A/4e), Classe 2, Consistenza 4,5 vani	VARIAZIONE del 12/07/2005 Pratica n. RM0520557 in atti dal 12/07/2005 CLASSAMENTO (n. 75034.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 07/10/2005 Immobile attuale Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2 Rendita: Euro 127,82 Categoria A/4e), Classe 2, Consistenza 4,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2005 Pratica n. RM0712406 in atti dal 07/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 130842.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita validati
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di MONTORIO ROMANO (F692) (RM) Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2 Totale: 79 m2 Totale escluse aree scoperte : 78 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 12/07/2005, prot. n. RM0520557
<b>Storia degli intestati dell'immobile</b> <b>Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTORIO ROMANO (F692)(RM) Foglio 11 Particella 354 Sub. 2</b>	
1. dal 12/07/2005 al 26/03/2008 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1 dal 26/03/2008 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 2) 2. : : dal 26/03/2008 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 26/03/2008 Pubblico ufficiale GADDICARLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13372 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11335.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 08/04/2008

**Non c'è continuità storica della ditta catastale negli anni a seguito delle denunce di successione**

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 IN CORSO DI COSTRUZIONE**

L'immobile è sito nel Comune di Montorio Romano via IV Novembre, confinante, via IV Novembre; Via P.A. Fioravanti; distacco p.lla 323 salvo se altri. Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue: L'immobile staggito fa parte di un fabbricato è composto da quattro piani fuori terra struttura portante in muratura, la copertura a tetto, le facciate esterne rifinite ad intonaco. Si accede allo stesso da via IV Novembre da un portone su strada al civico 22.

Trattasi di appartamento destinato a civile abitazione, su tre livelli posto al piano Primo, Secondo e Terzo, collegati tra loro con scale interne non rifinite. L'immobile al momento dell'accesso è libero. Si presenta in corso di costruzione privo di impianti tecnologici, intonaci, pavimentazione, rivestimenti, porte, in uno stato di abbandono e con del materiale di risulta all'interno dell'appartamento. Dalle tramezzature realizzate allo stato grezzo l'immobile è così suddiviso composto:

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Piano Primo : Unico ambiente allo stato grezzo con con balcone ;

Piano Secondo : Due vani allo stato grezzo

Piano Terzo : Due vani allo stato grezzo

Non risultano realizzati gli allacci alla fognura pubblica , mancano le predisposizione ed i relativi allacci all'utenze domestiche.

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 netta calpestabile così desunta :

Piano Primo : Superficie residenziale mq 22.00; Superficie non residenziale mq 2.00 ,

Piano Secondo : Superficie residenziale mq 18.00; Superficie non residenziale mq 2.00 ,

Piano Terzo : Superficie non residenziale mq 20.00

Dalla planimetria catastale si presentano le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni .Il tutto in totale difformità con la planimetria catastale

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2

Rendita: Euro 127,82

Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2

Indirizzo: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 22 Piano 1-2 - 3

Dati di superficie: Totale: 79 m2 Totale escluse aree scoperte b): 78 m2

Intestati catastali

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 In regime di comunione dei beni con

2.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

#### PLANIMETRIA STATO DI FATTO

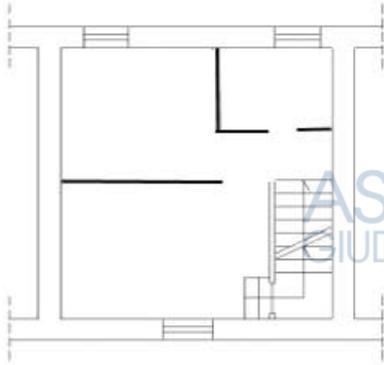
Piano Terra



Via IV Novembre



Via IV Novembre



Via IV Novembre



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°08'18.4"N 12°48'25.2"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 LIBERO

**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 dove ricade il fabbricato e Zona B sottozona B1 di PRG

Vincolo Sismico

Vincolo Paesaggistico DLGS 22.01.2004 n° 42 e succ e mod. Integrazioni

Vincolo della riserva della Monti Lucretili

**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.**

E' presente nel vano scala un contatore Enel a servizio dell'appartamento al piano terra di altra proprietà.

**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 Montorio Romano e' risultato

quanto segue (allegato 7):

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi :

Notifica di Sopraelevazione del 15.05.1964 con allegato di Progetto di Sopraelevazione

La copertura a tetto con C.E. n° 100 del 1983

Ristrutturazione con Permesso a Costruire n° 17 del 30.09.2009

Non risulta rilasciata 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.**

Dal titolo Edilizio Permesso a Costruire N° 17/2009, lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:

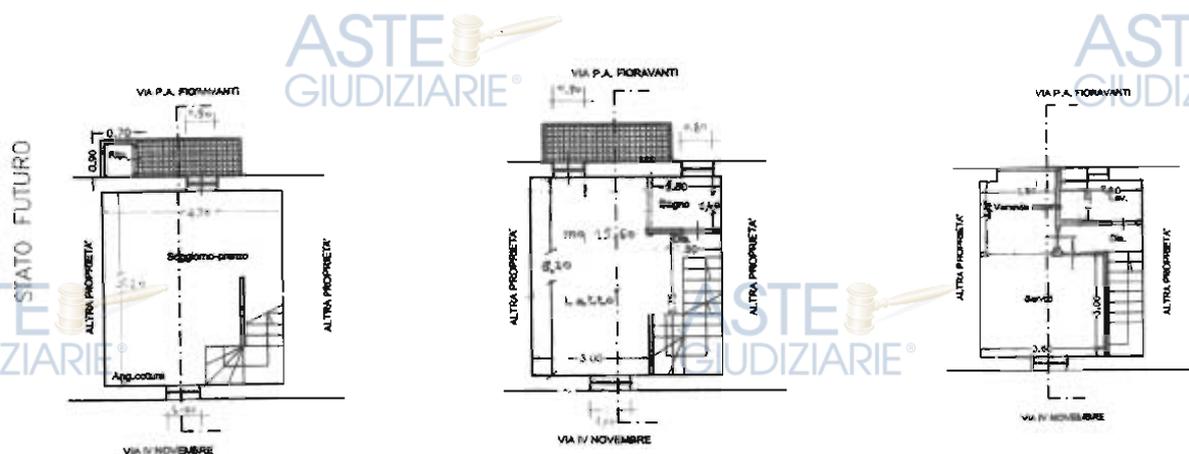
Diversa distribuzione degli spazi interni, al piano secondo non risulta realizzato il balcone, al piano terzo destinato a servizi non risulta realizzata la veranda.

**PLANIMETRIE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 17/2009**

**PIANO PRIMO**

**PIANO SECONDO**

**PIANO TERZO**



Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale 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;**

Dalle informazioni assunte in comune , 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;**

Non risulta costituito il condominio

**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 IN CORSO DI COSTRUZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Montorio Romano via IV Novembre , confinante, via IV Novembre ;

Via P.A. Fioravanti; distacco p.lla 323 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato è composto da quattro piani fuori terra struttura portante parte in cemento armato, parte in muratura , la copertura a tetto , le facciate esterne

rifinite ad intonaco . Si accede allo stesso da via IV Novembre da un portone su strada al civico 22,

Trattasi di appartamento destinato a civile abitazione, su tre livelli posto al piano Primo, Secondo e Terzo, collegati tra loro con scale interne non rifinite. L'immobile al momento dell'accesso è

libero. Si presenta in corso di costruzione , i lavori di ristrutturazione non ultimanti, sono stati autorizzati con il permesso a costruire N° 17/2009, allo stato attuale è privo di impianti tecnologici ,

intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte , in uno stato di abbandono e con del materiale di edile e risulta all'interno dell'appartamento. Dalle tramezzature realizzate allo stato grezzo

l'immobile è così composto :

Piano Primo : Unico ambiente allo stato grezzo con balcone ;

Piano Secondo : Due vani allo stato grezzo

Piano Terzo : Due vani allo stato grezzo

Non risultano realizzati gli allacci alla fognura pubblica , mancano le predisposizione ed i relativi allacci all'utenze domestiche.

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 netta calpestabile così desunta :

Piano Primo : Superficie residenziale mq 22.00; Superficie non residenziale mq 2.00 ,

Piano Secondo : Superficie residenziale mq 18.00; Superficie non residenziale mq 2.00 ,

Piano Terzo : Superficie non residenziale mq 20.00

Dal Permesso a Costruire N° 17/2009 e dalla planimetria catastale , lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, al piano secondo non risulta realizzato il balcone , al piano terzo destinato a servizi non risulta realizzata la veranda.

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

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

Foglio 11 Particella 354 Subalterno 2

Rendita: Euro 127,82 Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 22 Piano 1-2 - 3

Dati di superficie: Totale: 79 m2 Totale escluse aree scoperte b): 78 m2

#### Intestati catastali

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

#### 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 (€/m<sup>2</sup>), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consoni 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 IN CORSO DI COSTRUZIONE ALLO STATO GREZZO

Struttura portante in muratura

Rivestimento esterno ad intonaco .

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE**

Piano Primo : Superficie residenziale mq 22.00; Superficie non residenziale mq 2.00

Piano Secondo : Superficie residenziale mq 18.00

Piano Terzo : Superficie non residenziale mq 20.00

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE**

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale		Pertinenza
Piano primo e secondo Residenziale	40,00	2,00		
Piano Terzo servizi		20,00		
Totale	40,00	25,00		

**CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE**

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
P1°-2° Residenziale	40		1.00		1,10	44,00	
P.3° Servizi	20		0.50		1.10	11,00	
Balconi	2		0.20		1.00	0,40	
Totale						55,40 arr.	Mq 55,00

**PARAMETRO DI MERCATO AL FINITO**

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Cmune: MONTORIO ROMANO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 700,00	€ 1050,00	€ 900,00

## GEOMETRA DAVIDE CORBO

Agenzie immobiliari	€ 700,00	€ 1.000,00	
Borsino immobiliare	€ 600,00	€ 1.000,00	

**VALORE DI MERCATO ALLO STATO FINITO**

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

€ 900,00	X	55,00	=	€ 49.500,00 arr. 50.000,00
----------	---	-------	---	----------------------------

**VALORE DI MERCATO AL FINITO € 50.000,00**

L'immobile è in corso di costruzione privo di impianti tecnologici, intonaci, pavimentazione, rivestimenti, porte e quant'altro necessario per renderlo agibile e funzionale e conforme al TITOLO EDILIZIO N°17/09, il sottoscritto ritiene opportuno considerare che lo stato attuale è pari al 60% rispetto ad un immobile ultimato

**VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE IMMOBILE DA COMPLETARE IN CONFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO**

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

€ 50.000,00	X	60%	=	30.000,00
-------------	---	-----	---	-----------

**VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE € 30.000,00**

Considerato che l'immobile è allo stato grezzo e deve essere ultimato in conformità al Titolo Edilizio N° 17/2009, di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione;

**REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**

Richiesta di Rinnovo del Permesso a Costruire n° 17/2009: € 2500,00

Aggiornamento della planimetria catastale: € 800,00

Pulizia Materiali di risulta: € 1500,00

**Oneri stimati di regolarizzazione edilizia e catastale circa € 4800,00**

**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 in corso di costruzione	€ 30.000,00	€ 4800,00	€ 25.200,00

**Valore dell'immobile aggiornato € 25.200,00**

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

Valore di mercato € 25.200,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 2520,00	=	Valore di mercato aggiornato €22.680,00 arr. € 23.000,00
----------------------------------	------------------	----------------------------	---	---

**Valore dell'immobile aggiornato € 23.000,00**

**Il Valore Lotto così determinato è di € 23.000,00 (eurocentoventitremila/00)**

**ALLEGATI**

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutivo
- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 3B) Trascrizioni nel ventennio

GEOMETRA DAVIDE CORBO

- 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 10.05 .2024

**Il C.T.U.**

**Geometra Davide Corbo**