

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: 225/2021

Giudice: LIBERATI CATERINA

Parti: BANCO BPM SPA



IL CTU

Geometra Davide Corbo



In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , in data 09.02.2023 e previa ammonizione e dopo aver prestato giuramento telematico in data 09.02.2023 , 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



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. Corrivetti Stefano a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 10.05.2023 ore 16.00, 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 Avv Corrivetti Stefano della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso avveniva, il giorno 10.05.2023 alle ore 16.00 congiuntamente al custode custode Avv Corrivetti Stefano e [REDACTED], genitore dell'esecutato il quale si è reso disponibile per far eseguire le operazioni peritali di rito.

Alle ore 16.15 sono iniziate le operazioni peritali con rilevamenti fotografici e planimetrici dell'immobile detto accesso è stato eseguito presso l'immobile sito nel Comune di Rignano Flaminio, località Prataccio snc.

L'immobile ad uso civile abitazione con terreno circostante di circa 18.000 mq ed è composto da due unità immobiliari (1e2) dislocate su più livelli, piano interrato, terra e primo, le unità immobiliari si presentano una in corso di costruzione, l'altra definita con uno stato di manutenzione sufficiente. L'immobile 1 è così suddiviso:

Piano Interrato: Sala Hobby; bagno, ripostiglio, il tutto allo stato grezzo e garage;

Piano Terra: Soggiorno; Angolo Cottura; Salotto, due camere, n° 3 Bagni, Portici e corte esterna

Piano Primo: N° 3 Camere da letto, bagno e balconi

L'immobile 2 è allo stato grezzo ed è così suddiviso:

Piano Interrato: Soggiorno, ang.cottura, bagno

Piano Terra: N° 2 Camere, Bagno, balcone

Alle ore 17.10 terminano le operazioni peritali ed alle ore 16.10 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 [REDACTED], ha acquistato per la quota di 1/1 [REDACTED], con atto di compravendita del 31.10.2007 a rogito Notaio FAMULARO, numero di repertorio n° 832/566 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 06/11/2007 ai numeri 83344/41918 (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 [REDACTED] ha acquistato come bene personale in separazione dei beni 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 [REDACTED]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 41918 Registro Generale 83344  
Pubblico ufficiale FAMULARO CLAUDIO Repertorio 832/566 del 31/10/2007



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RIGNANO FLAMINIO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 25090 Registro Generale 83345 Pubblico ufficiale FAMULARO CLAUDIO Repertorio 833/567 del 31/10/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in RIGNANO FLAMINIO(RM) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 43739 Registro Generale 86274 Pubblico ufficiale FAMULARO CLAUDIO Repertorio 831/565 del 30/10/2007  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELNUOVO DI PORTO(RM)  
SOGGETTO VENDITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2010 - Registro Particolare 8825 Registro Generale 37756 Pubblico ufficiale PINARDI MARCO Repertorio 19568/6282 del 08/06/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CASTELNUOVO DI PORTO(RM)

Documenti successivi correlati:

**1. Comunicazione n. 5584 del 07/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/07/2015. Cancellazione totale eseguita in data 08/09/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993**

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2010 - Registro Particolare 42039 Registro Generale 72328 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2203/2007 del 24/09/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Immobili siti in RIGNANO FLAMINIO(RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2016 - Registro Particolare 7445 Registro Generale 44348 Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 6522/3557 del 28/09/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASTELNUOVO DI PORTO(RM) SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2268 del 03/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 - Registro Particolare 22408 Registro Generale 32272 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 35755/22412 del 27/06/2018  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CASTELNUOVO DI PORTO(RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2020 - Registro Particolare 7273 Registro Generale 45366 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 1170 del 10/09/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTELNUOVO DI PORTO(RM), RIGNANO FLAMINIO(RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2021 - Registro Particolare 2235 Registro Generale 14253 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 114/2020 del 16/07/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Immobili siti in CASTELNUOVO DI PORTO(RM), RIGNANO FLAMINIO(RM)



**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile fg 19 p.IIa 515 sub 501**

TRASCRIZIONE del 27/06/2011 - Registro Particolare 21931 Registro Generale 35031 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1274/9990 del 15/10/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 30/11/2011 - Registro Particolare 39729 Registro Generale 62704 Pubblico ufficiale MARZANO PIETRO Repertorio 3433/2956 del 25/11/2011  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Presenza graffati

ISCRIZIONE del 30/11/2011 - Registro Particolare 11919 Registro Generale 62705 Pubblico ufficiale MARZANO PIETRO Repertorio 3434/2957 del 25/11/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 20/11/2017 - Registro Particolare 37007 Registro Generale 53912 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI - UNEP Repertorio 5025 del 04/10/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile fg 19 p.IIa 515 TERRENO**

TRASCRIZIONE del 01/12/2004 - Registro Particolare 44272 Registro Generale 71113 Pubblico ufficiale FORMICA FRANCO Repertorio 23724 del 19/11/2004  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

ISCRIZIONE del 01/08/2006 - Registro Particolare 13742 Registro Generale 52584 Pubblico ufficiale CAPORALI FRANCESCO Repertorio 26249 del 28/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 2693 del 21/02/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 06/11/2007 - Registro Particolare 41918 Registro Generale 83344 Pubblico ufficiale FAMULARO CLAUDIO Repertorio 832/566 del 31/10/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 06/11/2007 - Registro Particolare 25090 Registro Generale 83345 Pubblico ufficiale FAMULARO CLAUDIO Repertorio 833/567 del 31/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 26270 Registro Generale 36568 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1834 del 27/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile fg 19 p.IIa 544 TERRENO**

TRASCRIZIONE del 06/11/2007 - Registro Particolare 41918 Registro Generale 83344 Pubblico ufficiale FAMULARO CLAUDIO Repertorio 832/566 del 31/10/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 06/11/2007 - Registro Particolare 25090 Registro Generale 83345 Pubblico ufficiale



FAMULARO CLAUDIO Repertorio 833/567 del 31/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 26270 Registro Generale 36568 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1834 del 27/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile fg 19 p.lla 365 TERRENO**

TRASCRIZIONE del 15/02/2001 - Registro Particolare 3639 Registro Generale 5322 Pubblico ufficiale FORMICA FRANCO Repertorio 20241 del 13/02/2001

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

TRASCRIZIONE del 10/10/2002 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 43073 Pubblico ufficiale FIUMARA LUCIANA Repertorio 20133 del 25/09/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 01/12/2004 - Registro Particolare 44272 Registro Generale 71113 Pubblico ufficiale FORMICA FRANCO Repertorio 23724 del 19/11/2004

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

ISCRIZIONE del 01/08/2006 - Registro Particolare 13742 Registro Generale 52584 Pubblico ufficiale CAPORALI FRANCESCO Repertorio 26249 del 28/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Documenti successivi correlati:Annotazione n. 2693 del 21/02/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Pubblico ufficiale FAMULARO CLAUDIO Repertorio 832/566 del 31/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 06/11/2007 - Registro Particolare 25090 Registro Generale 83345 Pubblico ufficiale FAMULARO CLAUDIO Repertorio 833/567 del 31/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 17/12/2010 - Registro Particolare 42039 Registro Generale 72328 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2203/2007 del 24/09/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO

ISCRIZIONE del 28/10/2020 - Registro Particolare 7273 Registro Generale 45366 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 1170 del 10/09/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 18/03/2021 - Registro Particolare 2235 Registro Generale 14253 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 114/2020 del 16/07/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

TRASCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 26270 Registro Generale 36568 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1834 del 27/05/2021 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)**

██████████ in separazione dei beni, ha acquistato la piena proprietà per la quota di 1/1 ██████████, con atto di compravendita del 31.10.2007 a rogito Notaio FAMULARO, numero di repertorio n° 832/566 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 06/11/2007 ai numeri 83344/41918

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2007 - Registro Particolare 41918 Registro Generale 83344**

██████████ è pervenuto il terreno su cui è stato edificato l'immobile ██████████ con atto di compravendita del 25.09.2002 a rogito notaio Fiumana rep 20113 racc. 11339

**TRASCRIZIONE del 10/10/2002 - Registro Particolare 30653 Registro Generale 43073**

██████████ con atto di assegnazione del 27.12.1995 a rogito notaio Gamberale rep 92256 racc.13266

**TRASCRIZIONE del 11/01/1996 - Registro Particolare 803 Registro Generale 1056**

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 Rignano Flaminio con i seguenti identificativi catastali

**CATASTO URBANO**

**Abitazione** : Foglio 19 Particella 515 Subalterno 501

Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 15 vani Rendita: Euro 2.324,06

Indirizzo: LOCALITA' PRATACCIO n. SNC Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale: 372 m2 Totale escluse aree scoperte 362 m2

Intestati catastali : ██████████

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Garage** Foglio 19 Particella 515 Subalterno 1

Categoria C/6 Classe 5, Consistenza 36 m2 Rendita: Euro 29,75

Indirizzo: LOCALITA' PRATACCIO n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 41 m2

Intestati catastali ██████████

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Risultano le seguenti difformità catastali :**

La planimetria catastale risulta difforme allo stato di fatto per diversa distribuzione spazi interni ,

**CATASTO TERRENI**

Terreno Foglio 19 Particella 515 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1



Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 9.292 m2;

Terreno : Foglio 19 Particella 544 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 708 m2

Foglio 19 Particella 365 Classamento: Redditi: dominicale Euro 31,77 agrario Euro 29,50

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 8.789 m2

### CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

#### CATASTO FABBRICATI

#### Abitazione

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023 Dati identificativi: Comune di RIGNANO FLAMINIO

Foglio 19 Particella 515 Subalterno 501 Partita: 10000

Dati identificativi dal 28/08/2007 Foglio 19 Particella 515 Subalterno 501	FUSIONE del 28/08/2007 Pratica n. RM0970753 in atti dal 28/08/2007 FUSIONE (n. 77330.1/2007) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515 Subalterno 1 Foglio 19 Particella 515 Subalterno 3
Indirizzo dal 28/08/2007 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515 Subalterno 501 LOCALITA' PRATACCIO n. SNC Piano S1 - T-1	FUSIONE del 28/08/2007 Pratica n. RM0970753 in atti dal 28/08/2007 FUSIONE (n. 77330.1/2007)

#### Dati di classamento

Dati di classamento dal 28/08/2007 al 28/08/2008 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515 Subalterno 501 Rendita: Euro 2.324,06 Categoria A/7c), Classe 2, Consistenza 15,0 vani	FUSIONE del 28/08/2007 Pratica n. RM0970753 in atti dal 28/08/2007 FUSIONE (n. 77330.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 28/08/2008 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515 Subalterno 501 Rendita: Euro 2.324,06 Categoria A/7c), Classe 2, Consistenza 15,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/08/2008 Pratica n. RM1084234 in atti dal 28/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89050.1/2008) 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 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515 Subalterno 501 Totale: 372 m2 Totale escluse aree scoperte : 362 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/08/2007, prot. n. RM0970753
<b>Storia degli intestati dell'immobile</b> <b>Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288)(RM) Foglio 19 Particella 515 Sub. 501</b>	
[REDACTED] dal 28/08/2007 al 31/10/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto	1.FUSIONE del 28/08/2007 Pratica n. RM0970753 in atti dal 28/08/2007 FUSIONE (n. 77330.1/2007)



GEOMETRA DAVIDE CORBO

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1 dal 31/10/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2.Atto del 31/10/2007 Pubblico ufficiale FAMULARO CLAUDIO Sede MARINO (RM) Repertorio n. 832 - COMPRAVENDITA Nota 41918.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 07/11/2007
---	--

CATASTO TERRENI

Terreno Fg 19 p.IIa 365

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023

Dati identificativi: Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 365

Classamento:Redditi: dominicale Euro 31,77 agrario Euro 29,50

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 8.789 m2

Annotazione di immobile: S.R.

Dati identificativi dall'impianto al 14/11/1995 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60	Impianto meccanografico del 27/09/1979	
dal 14/11/1995 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 365 FRAZIONAMENTO in atti dal 14/11/1995 MOD.30 N.1090/95 (n. 2168.1/1992) Annotazione di immobile: s.r.	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 368 Foglio 19 Particella 367 Foglio 19 Particella 357 Foglio 19 Particella 373 Foglio 19 Particella 60 Foglio 19 Particella 362 Foglio 19 Particella 359 Foglio 19 Particella 354 Foglio 19 Particella 370 Foglio 19 Particella 360 Foglio 19 Particella 364 Foglio 19 Particella 371	Foglio 19 Particella 366 Foglio 19 Particella 361 Foglio 19 Particella 356 Foglio 19 Particella 355 Foglio 19 Particella 369 Foglio 19 Particella 358 Foglio 19 Particella 372 Foglio 19 Particella 363
Dati di classamento dall'impianto al 14/11/1995 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60 Redditi: dominicale Euro 89,66 Lire 173.600 agrario Euro 83,25 Lire 161.200 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 24.800 m2 Partita: 2304	Impianto meccanografico del 27/09/1979	
dal 14/11/1995 al 14/11/1995 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60 Redditi: dominicale Euro 850,40 Lire 1.646.610 agrario Euro 789,66 Lire 1.528.995 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 235.230 m2 Partita: 2304	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 14/11/1995 MOD.30 N.1090/95 (n. 2168.1/1992) Annotazioni: comprende le p.IIe 59 61 67 68 69 70 71	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 61 Foglio 19 Particella 59 Foglio 19 Particella 67 Foglio 19 Particella 70 Foglio 19 Particella 68 Foglio 19 Particella 71 Foglio 19 Particella 69 FRAZIONAMENTO in atti dal 14/11/1995 MOD.30 N.1090/95 (n. 2168.1/1992) Annotazione di immobile: s.r.
dal 14/11/1995 al 30/08/2005	FRAZIONAMENTO in atti dal 14/11/1995	Sono stati inoltre variati/soppressi i



GEOMETRA DAVIDE CORBO

<p>Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 365 Redditi: dominicale Euro 36,15 Lire 70.000 agrario Euro 33,57 Lire 65.000 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 10.000 m2 Partita: 2304</p>	<p>MOD.30 N.1090/95 (n. 2168.1/1992) Annotazione di immobile: s.r.</p>	<p>seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 368 Foglio 19 Particella 367 Foglio 19 Particella 357 Foglio 19 Particella 373 Foglio 19 Particella 60 Foglio 19 Particella 362 Foglio 19 Particella 359 Foglio 19 Particella 354 Foglio 19 Particella 370 Foglio 19 Particella 360 Foglio 19 Particella 364 Foglio 19 Particella 371 Foglio 19 Particella 366 Foglio 19 Particella 361 Foglio 19 Particella 356 Foglio 19 Particella 355 Foglio 19 Particella 369 Foglio 19 Particella 358 Foglio 19 Particella 372 Foglio 19 Particella 363</p>
<p>dal 30/08/2005 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 365 Redditi: dominicale Euro 31,77 agrario Euro 29,50 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 8.789 m2</p>	<p>Tipo Mappale del 30/08/2005 Pratica n. RM0608879 in atti dal 30/08/2005 (n. 608879.1/2005) Annotazione di immobile: s.r. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515 Foglio 19 Particella 371 Foglio 19 Particella 543 Foglio 19 Particella 544 Foglio 19 Particella 542</p>	

**CATASTO TERRENI**  
**Terreno Fg 19 p.la 544**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023**

Dati identificativi: Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 544

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 708 m2

<p>Dati identificativi dall'impianto al 14/11/1995 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60</p>	<p>Impianto meccanografico del 27/09/1979</p>	
<p>dal 14/11/1995 al 10/06/2004 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 364</p>	<p>FRAZIONAMENTO in atti dal 14/11/1995 MOD.30 N.1090/95 (n. 2168.1/1992) Annotazione di immobile: s.n. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 368 Foglio 19 Particella 367 Foglio 19 Particella 357 Foglio 19 Particella 373 Foglio 19 Particella 365 Foglio 19 Particella 60 Foglio 19 Particella 362 Foglio 19 Particella 363</p>	<p>Foglio 19 Particella 359 Foglio 19 Particella 354 Foglio 19 Particella 370 Foglio 19 Particella 360 Foglio 19 Particella 371 Foglio 19 Particella 366 Foglio 19 Particella 361 Foglio 19 Particella 356 Foglio 19 Particella 355 Foglio 19 Particella 369 Foglio 19 Particella 358 Foglio 19 Particella 372</p>
<p>dal 10/06/2004 al 30/08/2005 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515</p>	<p>Tipo Mappale del 10/06/2004 Pratica n. RM0409187 in atti dal 10/06/2004 (n. 409187.1/2004) Annotazione di immobile: sr Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:</p>	



## GEOMETRA DAVIDE CORBO

	Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 364 Foglio 19 Particella 514
dal 30/08/2005 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 544	Annotazioni: comprende le particelle:514 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 365 Foglio 19 Particella 515 Foglio 19 Particella 371 Foglio 19 Particella 543 Foglio 19 Particella 542
Dati di classamento dall'impianto al 14/11/1995 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60 Redditi: dominicale Euro 89,66 Lire 173.600 agrario Euro 83,25 Lire 161.200	Impianto meccanografico del 27/09/1979
dal 14/11/1995 al 14/11/1995 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60 Redditi: dominicale Euro 850,40 Lire 1.646.610 agrario Euro 789,66 Lire 1.528.995 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 235.230 m2 Partita: 2304	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 14/11/1995 MOD.30 N.1090/95 (n. 2168.1/1992) Annotazioni: comprende le p.lle 59 61 67 68 69 70 71 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 61 Foglio 19 Particella 59 Foglio 19 Particella 67 Foglio 19 Particella 70 Foglio 19 Particella 68 Foglio 19 Particella 71 Foglio 19 Particella 69
dal 14/11/1995 al 10/06/2004 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 364 Redditi: dominicale Euro 36,15 Lire 70.000 agrario Euro 33,57 Lire 65.000 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 10.000 m2 Partita: 2304	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 368 Foglio 19 Particella 367 Foglio 19 Particella 357 Foglio 19 Particella 373 Foglio 19 Particella 365 Foglio 19 Particella 60 Foglio 19 Particella 362 Foglio 19 Particella 359 Foglio 19 Particella 354 Foglio 19 Particella 370 Foglio 19 Particella 360 Foglio 19 Particella 371 Foglio 19 Particella 366 Foglio 19 Particella 361 Foglio 19 Particella 356 Foglio 19 Particella 355 Foglio 19 Particella 369 Foglio 19 Particella 358 Foglio 19 Particella 372 Foglio 19 Particella 363
dal 10/06/2004 al 30/08/2005 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 155 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Tipo Mappale del 10/06/2004 Pratica n. RM0409187 in atti dal 10/06/2004 (n. 409187.1/2004) Annotazione di immobile: sr
dal 30/08/2005 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 544 Redditi: dominicale Euro 0,00	Tipo Mappale del 30/08/2005 Pratica n. RM0608879 in atti dal 30/08/2005 (n. 608879.1/2005) Annotazioni: comprende le particelle:514 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM)



GEOMETRA DAVIDE CORBO

agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 708 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Foglio 19 Particella 365 Foglio 19 Particella 515 Foglio 19 Particella 371 Foglio 19 Particella 543 Foglio 19 Particella 542
<b>Storia degli intestati dell'immobile</b> <b>Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60</b>	
[REDACTED] dall'impianto al 14/11/1995 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 27/09/1979
<b>Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 364</b>	
[REDACTED] dal 14/11/1995 al 27/12/1995 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)	2.FRAZIONAMENTO in atti dal 14/11/1995 MOD.30 N.1090/95 (n. 2168.1/1992)
[REDACTED] dal 27/12/1995 al 25/09/2002 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)	3.Atto del 27/12/1995 Pubblico ufficiale GAMBERALE GI.CARLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11766 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 2820 registrato in data 12/01/1996 - Voltura n. 597.9/1997 in atti dal 10/09/1997
[REDACTED] al 25/09/2002 al 10/06/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4.Atto del 25/09/2002 Pubblico ufficiale FIUMARA LUCIANA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20133 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 30653.1/2002 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 14/10/2002

CATASTO TERRENI

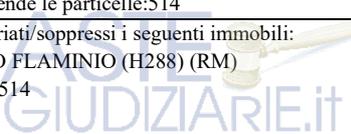
Terreno Fg 19 p.III 515

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023  
**Dati identificativi: Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515**  
 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1  
 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515  
 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 9.292 m2

Dati identificativi dall'impianto al 14/11/1995 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60	Impianto meccanografico del 27/09/1979	
dal 14/11/1995 al 10/06/2004 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 364	FRAZIONAMENTO in atti dal 14/11/1995 MOD.30 N.1090/95 (n. 2168.1/1992) Annotazione di immobile: s.n. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 368 Foglio 19 Particella 367 Foglio 19 Particella 357 Foglio 19 Particella 373 Foglio 19 Particella 365 Foglio 19 Particella 60 Foglio 19 Particella 362 Foglio 19 Particella 363	Foglio 19 Particella 359 Foglio 19 Particella 354 Foglio 19 Particella 370 Foglio 19 Particella 360 Foglio 19 Particella 371 Foglio 19 Particella 366 Foglio 19 Particella 361 Foglio 19 Particella 356 Foglio 19 Particella 355 Foglio 19 Particella 369 Foglio 19 Particella 358 Foglio 19 Particella 372
dal 10/06/2004 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515	Tipo Mappale del 10/06/2004 Pratica n. RM0409187 in atti dal 10/06/2004 (n. 409187.1/2004) Annotazione di immobile: sr Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 364 Foglio 19 Particella 514	
Dati di classamento dall'impianto al 14/11/1995 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60 Redditi: dominicale Euro 89,66 Lire 173.600	Impianto meccanografico del 27/09/1979	



## GEOMETRA DAVIDE CORBO

<p>agrario Euro 83,25 Lire 161.200 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 24.800 m2</p>	
<p>Dati di classamento dall'impianto al 14/11/1995 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60 Redditi: dominicale Euro 89,66 Lire 173.600 agrario Euro 83,25 Lire 161.200</p>	<p>Impianto meccanografico del 27/09/1979</p> 
<p>dal 14/11/1995 al 14/11/1995 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60 Redditi: dominicale Euro 850,40 Lire 1.646.610 agrario Euro 789,66 Lire 1.528.995 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 235.230 m2 Partita: 2304</p> 	<p>VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 14/11/1995 MOD.30 N.1090/95 (n. 2168.1/1992) Annotazioni: comprende le p.lle 59 61 67 68 69 70 71 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 61 Foglio 19 Particella 59 Foglio 19 Particella 67 Foglio 19 Particella 70 Foglio 19 Particella 68 Foglio 19 Particella 71 Foglio 19 Particella 69</p>
<p>dal 14/11/1995 al 10/06/2004 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 364 Redditi: dominicale Euro 36,15 Lire 70.000 agrario Euro 33,57 Lire 65.000 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 10.000 m2 Partita: 2304</p> 	<p>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 368 Foglio 19 Particella 367 Foglio 19 Particella 357 Foglio 19 Particella 373 Foglio 19 Particella 365 Foglio 19 Particella 60 Foglio 19 Particella 362 Foglio 19 Particella 359 Foglio 19 Particella 354 Foglio 19 Particella 370 Foglio 19 Particella 360 Foglio 19 Particella 371 Foglio 19 Particella 366 Foglio 19 Particella 361 Foglio 19 Particella 356 Foglio 19 Particella 355 Foglio 19 Particella 369 Foglio 19 Particella 358 Foglio 19 Particella 372 Foglio 19 Particella 363</p>
<p>dal 10/06/2004 al 30/08/2005 Immobile predecessore Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 155 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1</p>	<p>Tipo Mappale del 10/06/2004 Pratica n. RM0409187 in atti dal 10/06/2004 (n. 409187.1/2004) Annotazione di immobile: sr Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 364 Foglio 19 Particella 514 Variazione del 30/08/2005 Pratica n. RM0608879 in atti dal 30/08/2005 (n. 608879.1/2005) Annotazioni: comprende le particelle:514</p>
<p>dal 30/08/2005 al 30/08/2005 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 10.000 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1</p>	<p>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 514</p> 
<p>dal 30/08/2005 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515</p> 	<p>Tipo Mappale del 30/08/2005 Pratica n. RM0608879 in atti dal 30/08/2005 (n. 608879.1/2005) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM)</p>



## GEOMETRA DAVIDE CORBO

Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 9.292 m2 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Foglio 19 Particella 365 Foglio 19 Particella 371 Foglio 19 Particella 543 Foglio 19 Particella 544 Foglio 19 Particella 542
Altre variazioni dal 04/03/2009 Immobile attuale Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 515	Variazione del 04/03/2009 Pratica n. RM0293416 in atti dal 04/03/2009 (n. 293416.1/2009) Annotazioni: variata graficamente all'interno del perimetro 515
<b>Storia degli intestati dell'immobile</b> <b>Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 60</b>	
████████████████████ dall'impianto al 14/11/1995 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 27/09/1979
<b>Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RIGNANO FLAMINIO (H288) (RM) Foglio 19 Particella 364</b>	
████████████████████ Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)	2. FRAZIONAMENTO in atti dal 14/11/1995 MOD.30 N.1090/95 (n. 2168.1/1992)
MARINUCCI Luca (CF MRNLCU64T16H501E) nato a ROMA (RM) il 16/12/1964 dal 27/12/1995 al 25/09/2002 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto3)	3. Atto del 27/12/1995 Pubblico ufficiale GAMBERALE GILCARLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11766 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 2820 registrato in data 12/01/1996 - Voltura n. 597.9/1997 in atti dal 10/09/1997
████████████████████ al 25/09/2002 al 10/06/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 25/09/2002 Pubblico ufficiale FIUMARA LUCIANA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20133 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 30653.1/2002 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 14/10/2002

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.**

### VILLA UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA E TERRENI

Gli immobili sono siti nel Comune di Rignano Flaminio di Roma località Prataccio, e sono confinanti la p.lla 368; p.lla 379; p.lla 360, p.lla 366 salvo se altri.

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue:

Trattasi di Villa Indipendente destinata a civile abitazione con corte esclusiva e terreni circostanti, La struttura portante in cemento armato, le facciate esterne rifinite ad intonaco, la copertura a tetto L'immobile è composto da tre livelli, piano Seminterrato, piano Terra Piano Primo, al momento dell'accesso l'immobile è libero.

Si presenta in un stato di manutenzione sufficiente, non risultano opere urgenti di manutenzione straordinaria. Le pareti i soffitti tinteggiati, la pavimentazione in cotto in ceramica, i rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi in legno con persiane. Gli impianti tecnologici hanno la necessità, di interventi e di verifica di conformità alla normativa vigente.

La corte esterna così come i terreni circostanti hanno un'andatura collinare e risultano incolti.



Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'immobile ad uso civile abitazione con terreno circostante di circa 18.000 mq , è stato frazionato abusivamente in due unita immobiliari (1e2)

**L'immobile 1 è così suddiviso :**

Piano Interrato : Sala Hobby ; bagno , , ripostiglio ,il tutto allo stato grezzo e garage ;

Piano Terra : Soggiorno; Angolo Cottura ; Salotto , due camere , n° 3 Bagni , Portici e corte esterna

Piano Primo: N° 3 Camere da letto , bagno e balconi

**L'immobile 2 è allo stato grezzo e non rifinito ed è stato così suddiviso :**

Piano Interrato : Tinello/Cucina , bagno

Piano Terra : N° 2 Camere ,Bagno, balcone

Il tutto con terreno circostante di circa 18000 mq.

Dalla planimetria catastale , l'immobile presenta le seguenti difformità (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi) : Frazionamento in due unita immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni

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

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

#### **CATASTO URBANO**

**Abitazione** : Foglio 19 Particella 515 Subalterno 501  
Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 15 vani Rendita: Euro 2.324,06

Indirizzo: LOCALITA' PRATACCIO n. SNC Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale: 372 m2 Totale escluse aree scoperte 362 m2

Intestati catastali : [REDACTED]

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

**Garage** Foglio 19 Particella 515 Subalterno 2

Categoria C/6 Classe 5, Consistenza 36 m2 Rendita: Euro 29,75

Indirizzo: LOCALITA' PRATACCIO n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 41 m2

Intestati catastali : [REDACTED]

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

**Risultano le seguenti difformita catastali :**

La planimetria catastale risulta difforme allo stato di fatto per diversa distribuzione spazi interni ,

#### **CATASTO TERRENI**

Terreno Foglio 19 Particella 515 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 9.292 m2;

Terreno : Foglio 19 Particella 544 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

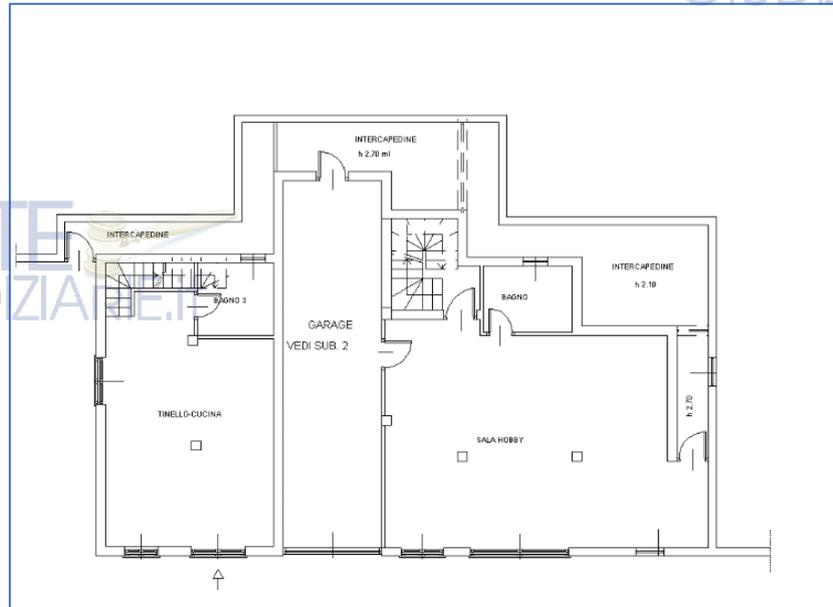
Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 708 m2

Foglio 19 Particella 365 Classamento: Redditi: dominicale Euro 31,77 agrario Euro 29,50

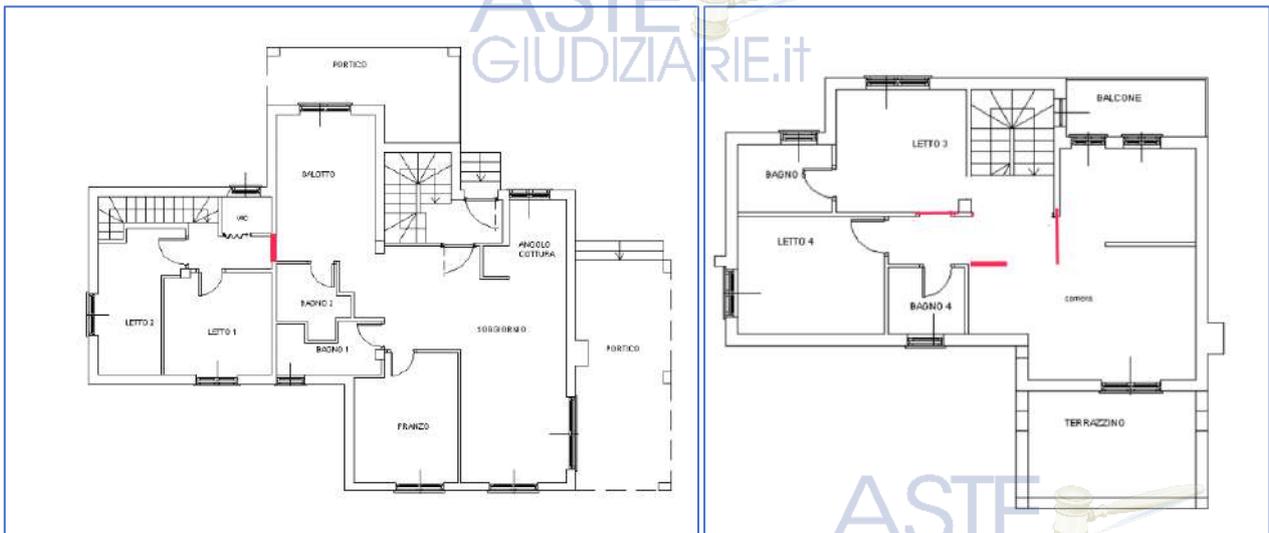


Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 8.789 m2

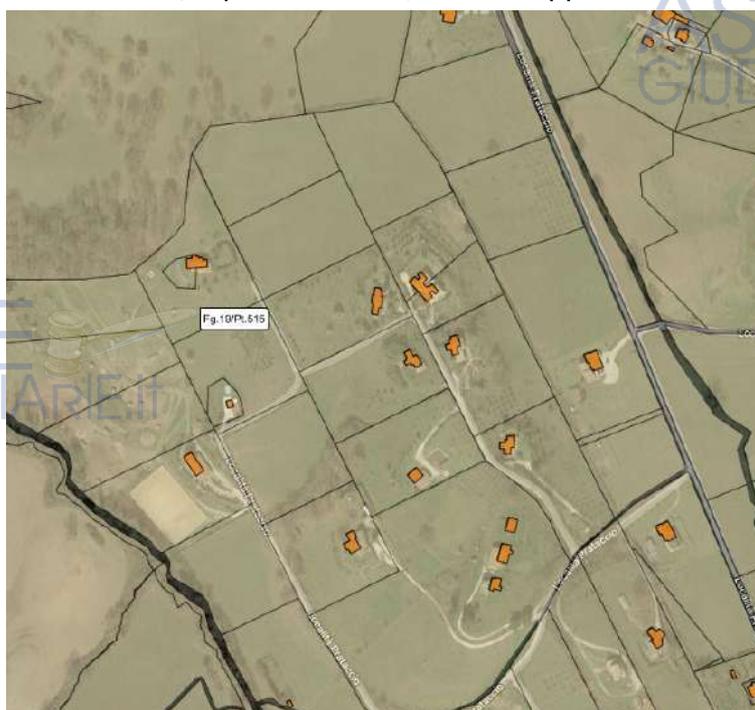
PIANO INTERRATO



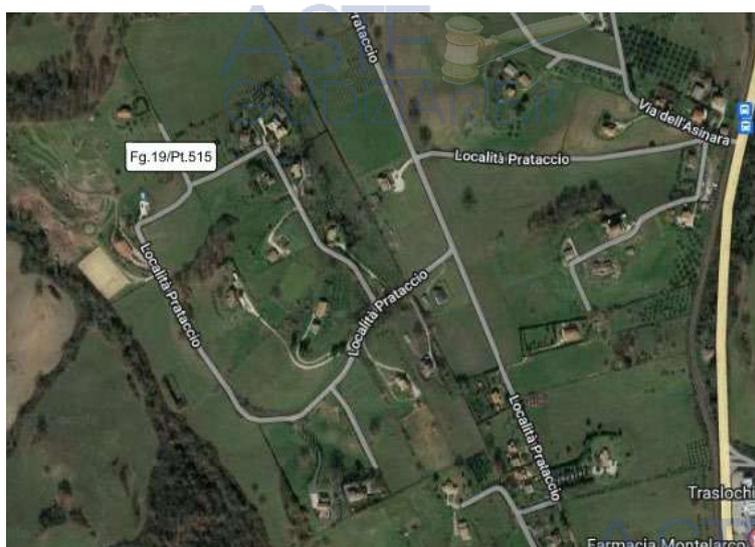
PIANO TERRA      PIANO PRIMO



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 42.168254 - 12.462807



**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 in cui sorge il fabbricato risulta avere

la seguente destinazione urbanistica (allegato 8 CDU):

P.R.G. Vi gente Zona Agricola– Sottozona E/3.

VARIANTE AL P.R.G. Del .C.C. n° 27 del 03.08.2021

Art 22 Bis Nuclei insediativi a bassa densità

Lotto minimo 5000 mq Indice 0.05 mq/mq

Parte della particella 365 ricade in Ambiti da Tutelare di tipo B area non edificabile per vincolo P.T.P.R.

Tavola A è classificato come Sistema del paesaggio insediativo

SISTEMA DEL PAESAGGIO PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE

Tavola B indicato NON SONO PRESENTI VINCOLI

Atti D'obbligo Edilizi per il mantenimento della destinazione d'uso e asservimento del terreno (allegato 11)

**Il Tribunale di Tivoli ha emesso una sentenza di una lottizzazione abusiva ai sensi dell'art. 30 D.P.R. n. 380/01 Procedura numero di ruolo 2203/07. (ALLEGATO 9)**

**Risulta iscritta la seguente formalità a seguito del procedimento penale :**

**TRASCRIZIONE del 17/12/2010 - Registro Particolare 42039 Registro Generale 72328 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2203/2007 del 24/09/2010**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO**

**Verifichi se esistono 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 oggetto di sequestro preventivo

**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 Rignano Flaminio e' risultato quanto segue (allegato 7):

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

In data 29/10/2001 viene rilasciata la Concessione edilizia N° 47 per la realizzazione di una casa di campagna ;

In data 30/11/2002 – Voltura di Titolarità della C.E. n. 47/2001 a nome di Fabiana Minnucci – con proroga della attività edilizia fino al 29/10/2005;

In data 13/10/2004 con protocollo 12709– Richiesta di variante alla C.E. n. 47/2001;

In data 05/09/2005 con protocollo 12800– Richiesta di proroga alla C.E. 47/2001;

In data 04/10/2005, viene rilasciato il Permesso di Costruire N° 63 in variante alla C.E. n.



47/2001;

In data 08/08/2007 con prot. n. 12974, viene presentata una Dia in sanatoria per la regolarizzazione di opere interne eseguite in difformità al PDC 63/2005;

In data 12/09/2007, viene rilasciato il Certificato di Agibilità n° 18 per il fabbricato realizzato;

Autorizzazione n° 49/2007 per lo scarico delle acque reflue mediante sistema di sub irrigazione .

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.**

L'immobile risulta frazionato in due unità immobiliari ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Il frazionamento in due unità immobiliari non può essere sanato ai sensi delle L.R. 38/99 pertanto andrà demolita la parete divisoria per il ripristino ad una unità immobiliare così come previsto nell'elaborato grafico DIA prot. 12974/2007.

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata con una Mancata Cila.

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;**

Dal Certificato di destinazione urbanistica, si rileva che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. (Allegato 8)

**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**

**VILLA UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA E TERRENI**

Gli immobili sono siti nel Comune di Rignano Flaminio di Roma località Prataccio , e sono confinanti la p.lla 368 ; p.lla 379 ; p.lla 360,p.lla 366 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di Villa Indipendente destinata a civile abitazione con corte esclusiva e terreni circostanti , La struttura portante in cemento armato , le facciate esterne rifinite ad intonaco , la copertura a tetto L'immobile è composto da tre livelli , piano Seminterrato , piano Terra Piano Primo , si accede al, al momento dell'accesso l'immobile è libero .

Si presenta in un stato di manutenzione sufficiente , non risultano opere urgenti di manutenzione straordinaria. Le pareti i soffitti tinteggiati , la pavimentazione in cotto in ceramica ,i rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi in legno con persiane . Gli impianti tecnologici , hanno la necessità di interventi e di verifica di conformità alla normativa vigente.

La corte esterna così come i terreni circostanti hanno un'andatura collinare e risultano incolti.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'immobile ad uso civile abitazione con terreno circostante di circa 18.000 mq è stato frazionato abusivamente in due unità immobiliari e deve essere ripristinato ad una unità immobiliare

**L'immobile 1 è così suddiviso :**

Piano Interrato : Sala Hobby ; bagno, e ripostiglio il tutto allo stato grezzo, garage ;

Piano Terra : Soggiorno; Angolo Cottura ; Salotto , due camere , n° 3 Bagni , Portici e corte esterna

Piano Primo: N° 3 Camere da letto , bagno e balconi

**L'immobile 2 è allo stato grezzo e non rifinito ed è stato così suddiviso :**

Piano Interrato : Tinello/Cucina , bagno

Piano Terra : N°2 Camere ,Bagno, balcone

Il tutto con terreno circostante di circa 18000 mq.

Dalla planimetria catastale e dal titolo edilizio, l'immobile presenta le seguenti difformità :  
Frazionamento in due unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi ).

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale



di Roma -Territorio del Comune di Rignano Flaminio con i seguenti identificativi catastali

### CATASTO URBANO

**Abitazione** : Foglio 19 Particella 515 Subalterno 501

Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 15 vani Rendita: Euro 2.324,06

Indirizzo: LOCALITA' PRATACCIO n. SNC Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale: 372 m2 Totale escluse aree scoperte 362 m2

Intestati catastali : [REDACTED]

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

**Garage** Foglio 19 Particella 515 Subalterno 2

Categoria C/6 Classe 5, Consistenza 36 m2 Rendita: Euro 29,75

Indirizzo: LOCALITA' PRATACCIO n. SNC Piano S1

Dati di superficie: Totale: 41 m2

Intestati catastali : [REDACTED]

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

### Risultano le seguenti difformita catastali :

La planimetria catastale risulta difforme allo stato di fatto per diversa distribuzione spazi interni ,

### CATASTO TERRENI

Terreno Foglio 19 Particella 515 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 9.292 m2;

Terreno : Foglio 19 Particella 544 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 708 m2

Foglio 19 Particella 365 Classamento: Redditi: dominicale Euro 31,77 agrario Euro 29,50

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 Superficie: 8.789 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 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 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:

### PORZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE(1) RIFINITA

#### CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione sufficiente

Struttura portante in parte in Cemento Armato

Rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti in cotto e ceramica e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in legno e persiane esterne

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Interrato : Superficie non residenziale mq 77.00+ mq 38.00 garage

Piano Terra e Primo ;Superficie residenziale mq 150.00 ; Superficie non residenziale mq 85.00 ,

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	
PT P1 Residenziale	150.00	85.00		
P. Interrato		115.00		
Totale	150.00	200.00		

#### CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
Abitazione	150.00		1		1,10	165.00	
Terrazzi e balconi	85.00		0.20		1.00	17.00	
Piano interrato	115		0.50		1.10	63.25	
Totale						245.25arr	Mq .245.00



## PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
P Provincia: ROMA Comune: RIGNANO FLAMINIO Fascia/zona: Suburbana/MONTE LARCO - VALLE SPADANA Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale	€ 1050,00	€ 1.500,00	€ 1.300,00
Agenzie immobiliari	€ 700,00	€ 1.500,00	
Borsino immobiliare	€ 900,00	€ 1.400,00	

**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:

€ 1.300,00	X	245,00	=	€318.500,00
------------	---	--------	---	-------------

**Valore di mercato € 318.500,00**

**PORZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE(2) ALLO STATO GREZZO****CARATTERISTICHE**

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione stato grezzo non rifinita

Struttura portante in parte in Cemento Armato

Rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti in cotto e ceramica e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in legno e persiane esterne

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE**

Piano Interrato : Superficie residenziale mq 47,00

Piano Terra Superficie residenziale mq 29,00 ; Superficie non residenziale mq 33,00,

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE**

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza
Ps1 PT Residenziale	76.00	33.00	
Totale	76.00	33.00	


**CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE**

Si applica un ulteriore coefficiente di riduzione per lo stato grezzo della porzione non rifinita pari al 50%

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Stato grezzo	Sup.Virtuale
Abitazione	76.00		1		1,10	0.50	41.80
Terrazzi e balconi	33.00		0.20		1.00		6.60
Totale							Mq .48.00

**PARAMETRO DI MERCATO**

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
P Provincia: ROMA Comune: RIGNANO FLAMINIO Fascia/zona: Suburbana/MONTE LARCO - VALLE SPADANA Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale	€ 1050,00	€ 1.500,00	€ 1.300,00
Agenzie immobiliari	€ 700,00	€ 1.500,00	
Borsino immobiliare	€ 900,00	€ 1.400,00	

**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:

€ 1.300,00	X	48	=	€62.400.00
------------	---	----	---	------------

**Valore di mercato € 62.400.00**



**TERRENI****FG. 19 P.LLE 544-515-365**

Terreno con un andamento orografico collinare, caratterizzato maggiormente da colture erbacee, si presenta incolto al momento del sopralluogo, risulta recintato

E' costituito da più particelle catastali ed ha una configurazione geometrica irregolare avente una superficie catastale così desunta:

Terreno Foglio 19 Particella 515 ENTE URBANO Superficie: 9.292 m<sup>2</sup>;

Terreno : Foglio 19 Particella 544 ENTE URBANO Superficie: 708 m<sup>2</sup>

Foglio 19 Particella 365 Superficie: 8.789 m<sup>2</sup>

FG 19	P.LLA 515	Ente urbano	9292 mq
FG 19	P.LLA 544	Ente urbano	708 mq
FG 19	P.LLA 365	Seminativo	8792 mq

**Terreno** : Superficie catastale di mq 18792.00

**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, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m<sup>2</sup>), moltiplicato per la Superficie, ritenendo tale metodo come quello

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

**Valore di riferimento**

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Valore €/mq	Parametro utilizzato
REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DEL BASSO TEVERE Comuni di: RIGNANO FLAMINIO,	€ 3.30	€ 3.50
Agenzie immobiliari	€ 4.00	

**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:

€ 3.50	x	Superficie catastale 18792,00	=	€ 65.772.00 arr € 65.000,00
--------	---	----------------------------------	---	--------------------------------

**Valore di mercato € 65.000,00**

**VALORE TOTALE DI MERCATO DEL LOTTO IN VENDITA**

Villa unifamiliare :€ 318.500.00<sup>(1)</sup>+ € 62.400.00<sup>(2)</sup>+ Terreni € 65.000.00

**Totale Valore di mercato € 445.900,00 arr. € 446.000,00**

Considerato che gli immobili ad uso residenziale presentano delle difformità edilizie le quali devono essere sanate ed inoltre immobili sono presenti materiali di risulta da rimuovere, di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione

**REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**

Demolizione delle tramezzature di divisione tra unità immobiliare per renderla unifamiliare

Mancata Cila per diversa distribuzione degli spazi interni,aggiornamento delle planimetria catastale , importo stimato € 3500.00 ; Rimozione materiale di risulta € 1500.00

GLI ONERI TOTALI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AMMONTANO AD € 6000,00

**STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE**

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

<b>IMMOBILI</b>	<b>Valutazione di mercato</b>	<b>Oneri di regolarizzazione</b>	<b>Valore aggiornato</b>
Villa con terreni annessi	€ 446.000.00	€ 6000.00	€440.000,00

**Valore dell'immobile aggiornato € 440.000,00**

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

Valore di mercato € 440.000	A detrarre --	Riduzione 10% € 44.000	=	Valore di mercato aggiornato € 396.000,00
--------------------------------	------------------	---------------------------	---	---

**Valore dell' immobile aggiornato € 396.000,00**

**Il Valore Lotto così determinato è di € 396.000,00 (eurotrecentonovantaseimila /00)**

**ALLEGATI**

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutivo
- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 3B Trascrizioni nel ventennio
- 4) Planimetria stato di fatto
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Titoli edilizi
- 8) Certificato di destinazione urbanistica e NTA Variante PRG

9) Documentazione procedimento penale

10) Documentazione fotografica

11) Atti D'obbligo Edilizi

Il sottoscritto , ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente Relazione dopo averla inviata all'esecutato ,al creditore procedente , creditore intervenuto ed al custode .

Rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 18.07.2023



**Il C.T.U.**

**Geometra Davide Corbo**

