

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**



**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)**



Numero di Ruolo generale: 439/2023

Giudice: PIOVANO MARCO

Parti: PRISMA SPV S.R.L.

Debitore:



**IL CTU**

**Geometra Davide Corbo**



GEOMETRA DAVIDE CORBO

In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , veniva nominato in data 05.03.2024 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 05.03.2024 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

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

Dispone altresì che l'Esperto:

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

GEOMETRA DAVIDE CORBO

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. Federico Lolli Lusignano a seguito dei sopralluoghi avvenuti nei giorni del 24.06.2024 alle ore 16.00 con esito negativo ed il giorno 25.09.2024 alle ore 16.00 con esito positivo, 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.

GEOMETRA DAVIDE CORBO

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. Lolli Lusignano della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso l'immobile in oggetto.

Gli accessi avvenivano, nei giorni nei giorni del 24.06.2024 alle ore 16.00 con esito negativo ed il giorno 25.09.2024 alle ore 16.00 con esito positivo, presso l'immobile sito nel Comune di Riano (RM), via Monte Marino n° 96 siamo stati accolti dal sig. \_\_\_\_\_ il quale si è reso disponibile a far eseguire le operazioni peritali.

Alle ore 16.05 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici, dell'immobile pignorato e fotografici

L'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente.

Non necessità di opere di manutenzione straordinaria.

L'immobile dislocato su tre livelli allo stato attuale così suddiviso:

Piano Terra : soggiorno, cucina e bagno

Piano Primo : Due camere, bagno e balcone

Piano Primo Soggiorno, angolo cottura, bagno, ripostiglio e terrazzo

Alle ore 16.50 terminano le operazioni peritali e viene chiuso il verbale (allegato 1).

## 2° Quesito

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

Risposta

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato acquistato dal sig.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e dalla

sig.ra \_\_\_\_\_

per la quota di

1/2 in regime di comunione dei beni con atto di compravendita a rogito Notaio GALLELLI DOMENICO Sede ROMA del 26/06/2007 Repertorio n. 141927 (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.;

I Sigg. \_\_\_\_\_ hanno acquistato nello stato civile di comunione dei beni

Alla data odierna come da dichiarazione del sig \_\_\_\_\_

risultano divorziati

## 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)

TRASCRIZIONE del 28/06/2007 - Registro Particolare 25645 Registro Generale 52243

Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 141927/14875 del 26/06/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

## ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome del Sig.

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

email [geomcorbo@gmail.com](mailto:geomcorbo@gmail.com) PEC [davide.corbo@geopec.it](mailto:davide.corbo@geopec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2007 - Registro Particolare 25645 Registro Generale 52243  
Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 141927/14875 del 26/06/2007  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RIANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2007 - Registro Particolare 15415 Registro Generale 52244  
Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 141928/14876 del 26/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in RIANO(RM) SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2024 - Registro Particolare 2107 Registro Generale 2891  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 5038 del 09/01/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome del Sig.**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2007 - Registro Particolare 25645 Registro Generale 52243  
Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 141927/14875 del 26/06/2007  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RIANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2007 - Registro Particolare 15415 Registro Generale 52244  
Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 141928/14876 del 26/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in RIANO(RM)  
SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2024 - Registro Particolare 2107 Registro Generale 2891  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 5038 del 09/01/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE APPARTAMENTO FG 15 Particella 659**

1. TRASCRIZIONE del 20/01/2005 - Registro Particolare 1763 Registro Generale 2701  
Pubblico ufficiale PIRRO ROSARIO Repertorio 6221/3658 del 19/01/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 20/01/2005 - Registro Particolare 496 Registro Generale 2702  
Pubblico ufficiale PIRRO ROSARIO Repertorio 6222/3659 del 19/01/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:1. Comunicazione n. 8539 del 27/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2007. Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE del 28/06/2007 - Registro Particolare 25645 Registro Generale 52243  
Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 141927/14875 del 26/06/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 28/06/2007 - Registro Particolare 15415 Registro Generale 52244  
Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 141928/14876 del 26/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE del 19/01/2024 - Registro Particolare 2107 Registro Generale 2891  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 5038 del 09/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**

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

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

**Così come risulta dalla certificazione notarile in atti e dalle visure alla conservatoria dei registri effettuate dal sottoscritto si riporta quanto segue (ALLEGATO 3A-3B)**

Ai sigg \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con atto di compravendita a rogito Notaio GALLELLI DOMENICO Sede ROMA del 26/06/2007 Repertorio n. 14192 dalla sig.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2007 - Registro Particolare 25645 Registro Generale 52243  
Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 141927/14875 del 26/06/2007  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RIANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

Alla sig.ra \_\_\_\_\_ è pervenuto da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito PIRRO ROSARIO Sede ROMA del 19/01/2005 Repertorio n. 6221  
TRASCRIZIONE del 20/01/2005 - Registro Particolare 1763 Registro Generale 2701  
Pubblico ufficiale PIRRO ROSARIO Repertorio 6221/3658 del 19/01/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Alla sig.ra \_\_\_\_\_ è pervenuto da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito ANTONIO MANZI Sede ROMA del 04/08/1987 Repertorio n. 20982-  
TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/08/1987 Registro Particolare 18375

**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 gli esegutati sono titolari non risultano difformità dei dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. Ai sigg.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con atto di compravendita a rogito Notaio GALLELLI DOMENICO Sede ROMA del 26/06/2007 Repertorio n. 14192 dalla sig.

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

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2007 - Registro Particolare 25645 Registro Generale 52243  
Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 141927/14875 del 26/06/2007  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RIANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

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 Riano con i seguenti identificativi catastali

**CATASTO URBANO**

Foglio 15 Particella 659 Classamento: Rendita: Euro 813,42 Rendita: Lire 1.575.000 Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: VIA MONTE MARINO n. 96 Piano S1 - TC - 1

Dati di superficie: Totale: 130 m2 Totale escluse aree scoperte b): 125 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

**CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/05/2024 Dati identificativi: Comune di RIANO (H267) (RM) Foglio 15 Particella 659

Dati di classamento dall'impianto al 16/01/1991 Immobile attuale Comune di RIANO (H267) (RM) Foglio 15 Particella 659 Partita: 10324	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 16/01/1991 al 01/01/1992 Immobile attuale Comune di RIANO (H267) (RM) Foglio 15 Particella 659 Rendita: Lire 2.280 Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 7,5 vani Partita: 1001691	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 5543/1987)
dal 01/01/1992 al 01/01/1994 Immobile attuale Comune di RIANO (H267) (RM) Foglio 15 Particella 659 Rendita: Lire 2.925.000 Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 7,5 vani Partita: 1001691	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 01/01/1994 Immobile attuale Comune di RIANO (H267) (RM) Foglio 15 Particella 659 Rendita: Euro 813,42 Rendita: Lire 1.575.000 Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 7,5 vani Partita: 1001691	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
<b>Storia degli intestati dell'immobile</b> <b>Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RIANO (H267)(RM) Foglio 15 Particella 659</b>	
1. dall'impianto al 04/08/1987 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1. dal 04/08/1987 al 04/08/1987 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 04/08/1987 Pubblico ufficiale ANTONIO MANZI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20982 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione - Voltura n. 24067/1988 in atti dal 07/12/1988
1. dal 04/08/1987 al 19/01/2005 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 04/08/1987 Pubblico ufficiale MANZI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20982 - VENDITA (INS. QUOTE) Voltura n. 24067.1/1988 - Pratica n. 308890 in atti dal 08/04/2002
1. dal 19/01/2005 al 26/06/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 19/01/2005 Pubblico ufficiale PIRRO ROSARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6221 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1763.1/2005 Reparto PI di ROMA 2 - Pratica n. RM

## GEOMETRA DAVIDE CORBO

	in atti dal 24/01/2005
1. ( dal 26/06/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ( deriva dall'atto 5)	5 Atto del 26/06/2007 Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 141927 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25645.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 02/07/2007
2. ( dal 26/06/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ( deriva dall'atto 5)	

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.**

#### APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Riano (RM) in via Monte Marino n° 96 castalmente Piano S1-T-1°, confinante con: via Monte Marino ; p.lla 324 , p.lla 591 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile staggito è un fabbricato indipendente , composto da piano terra , primo e secondo , la struttura in elevazione in muratura , la copertura a tetto , le facciate esterne ad intonaco . Trattasi di appartamento dislocato su tre livelli , con accesso da via Monte Marino n° 96,collegati tra loro da una scala interna che rappresenta barriera architettonica per l'accesso ai piani primo e secondo .La destinazione d'uso è civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutato con la mamma e la compagna attuale , Si presenta in un stato sufficiente di conservazione, la pavimentazione ed i rivestimenti in ceramica, le pareti ed i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in legno vetusti.

L'unità immobiliare è dotata impianti funzionanti ma vetusti : impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del gas a bombola , non esiste impianto di riscaldamento, necessitano di manutenzione e verifica di conformità alla normativa vigente.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non risulta l'autorizzazione di allaccio in fogna

L'appartamento allo stato attuale risulta così composto :



Piano Terra (S1 catastale): soggiorno ,cucina,bagno;

Piano Primo (PT) : Due camere , balcone , bagno

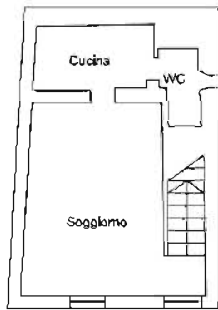
Piano Secondo (P1\*) Soggiorno , angolo cottura , bagno, ripostiglio e terrazzo.

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie netta calpestabile così desunta (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi ).:

**Superficie residenziale mq.105.00 superficie non residenziale mq 18.50**

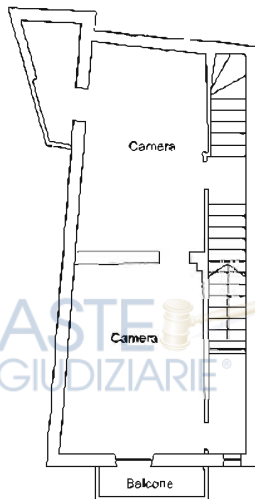
**PLANIMETRIA INDICATIVA STATO DI FATTO**

PIANO TERRA (S1)



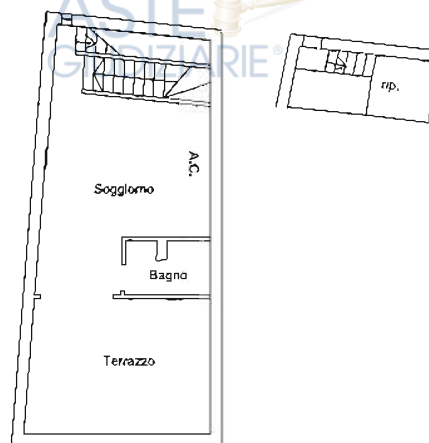
Via Monte Marino

PIANO PRIMO (PT)



Via Monte Marino

PIANO SECONDO (P1\*)



Via Monte Marino

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 42.09253329272639, 12.522314075575428**



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

L'immobile è occupato dall'esecutato con la mamma e la compagna .

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

L'area su cui sorge il fabbricato è non interessato da vincoli di prelazione :

PTPR Zona insediamenti urbani

P.R.G. Zona B

Vincolo sismico

**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;**

Trattasi di fabbricato indipendente.

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

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

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

Dalla verifica presso il Comune di Riano e' risultato quanto segue:

L'immobile è stato realizzato con N.O. di Costruzione del 25.7.1960 a nome di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 328 del 19.02.1997 (allegato7)

Non Risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Non risulta il depositato il Collaudo Statico/Sismico .

Non risulta il certificato 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.**

L'immobile non presenta difformità.

**11)verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

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

**12) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie; l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile)**

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.**

#### **APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

L'immobile è sito nel Comune di Riano (RM) in via Monte Marino n° 96 castalmente Piano S1-T-1°, confinante con: via Monte Marino ; p.lla 324 , p.lla 591 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile staggito è un fabbricato indipendente , composto da piano terra , primo e secondo , la struttura in elevazione in muratura , la copertura a tetto , le facciate esterne ad intonaco . Trattasi di appartamento dislocato su tre livelli , con accesso da via Monte Marino n° 96,collegati tra loro da una scala interna che rappresenta barriera architettonica per l'accesso ai piani primo e secondo .La destinazione d'uso è civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutato con la mamma e la compagna attuale , Si presenta in un stato sufficiente di conservazione, la pavimentazione ed i rivestimenti in ceramica, le pareti ed i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in legno vetusti.

L'unità immobiliare è dotata impianti funzionanti ma vetusti : impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del gas a bombola , non esiste impianto di riscaldamento, necessitano di manutenzione e

verifica di conformità alla normativa vigente.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non risulta l'autorizzazione di allaccio in fogna

L'appartamento allo stato attuale risulta così composto :

Piano Terra (S1 catastale): soggiorno ,cucina,bagno;

Piano Primo (PT) : Due camere , bagno e balcone

Piano Secondo (P1°) Soggiorno , angolo cottura , bagno, ripostiglio e terrazzo.

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie netta calpestabile così desunta (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi ).:

**Superficie residenziale mq.105.00 superficie non residenziale mq 18.50**

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

**CATASTO URBANO**

Foglio 15 Particella 659 Classamento: Rendita: Euro 813,42 Rendita: Lire 1.575.000 Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: VIA MONTE MARINO n. 96 Piano S1 - TC - 1

Dati di superficie: Totale: 130 m2 Totale escluse aree scoperte b): 125 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 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

Terrazzi e balconi x 0,20

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

**ABITAZIONE****CARATTERISTICHE**

Qualità di costruzione sufficiente

Stato di manutenzione sufficiente

Struttura portante muratura

Rivestimento esterno cortina ed intonaco

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in legno

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE****Superficie residenziale mq.105.00 superficie non residenziale mq 18.50**

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale		
Abitazione	105.00	18.50		
Totale	105.00	18.50		

**CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE**

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
Abitazione	105		1		1,10	115.50	
Terrazzo e balconi	18.50		0.20		1.00	3.70	
Totale						119.20 arr .	Mq 119,00

**PARAMETRO DI MERCATO**

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: RIANO Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 900.00	€ 1350,00	€ 1000,00
Agenzie immobiliari	€ 700,00	€ 1.100,00	
Borsino immobiliare	€ 800,00	€ 1200,00	

**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:

€ 1000,00	X	119	=	119.000,00
-----------	---	-----	---	------------

**Valore di mercato € 119.000,00****RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10 % PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI**

Valore di mercato € 119.000,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 11.900,00	=	Valore di mercato aggiornato € 107.100,00
-----------------------------------	------------------	------------------------------	---	--

Valore dell'immobile aggiornato € 107.100,00 arr. € 107.000,00

**Il Valore Lotto così determinato è di € 107.000,00 (eurocentosettemila/00)**

**ALLEGATI**

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutato
- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 3A Trascrizioni nel ventennio
- 4) Planimetria stato di fatto
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Titoli edilizi
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Certificati anagrafici

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

Rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 26.09.2024

**Il C.T.U.**

**Geometra Davide Corbo**