

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: LUPIA FRANCESCO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Numero di Ruolo Generale: 55/2020

Creditore Procedente : B.C.C

Debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE



IL CTU
Geometra Davide Corbo

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



GEOMETRA DAVIDE CORBO

In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecello 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 11.09.2020 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 11.09.2020 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

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

Dispone altresì che l'Esperto:

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

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del 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. Laura FIORAMANTI a seguito del sopralluogo avvenuti nel giorno del 26.09.2022 alle 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.LL. 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. Laura FIORAMANTI della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso avveniva il giorno 26.09.2023, alle ore 16.00 presso gli immobili siti nel Comune di Vicovaro, località Cerreto via Colle San Cosimato n° 7

Siamo stati accolti dal Sig. [REDACTED] il quale si è reso disponibile a fare seguire le operazioni peritali.

Alle ore 16,13 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici, dell'immobile. L'immobile risulta occupato dall'esecutato. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione con annesso terreno è dislocata su livelli non collegati tra loro, piano terra e primo, si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente ed è così suddiviso:

Piano Terra: Soggiorno/rustico, cucina, camera bagno, portico e terreno circostante

Piano Primo: Soggiorno bagno, cucina, due camere da letto, terrazzo e balconi

Alle ore 16.55 terminano le operazioni peritali e alle 17.00 viene chiuso il verbale (allegato 1).

2° Quesito

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

Risposta

I titoli di provenienza sono stati acquisiti dal sottoscritto, nel quale risulta che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono pervenuti al sig. [REDACTED] con i seguenti titoli (allegato 2)

IMMOBILE FG 15 P.LLA 222 SUB 503 (ex parte p.lla 91)

Per la quota di 1/3 del dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto con denuncia di successione del sig. [REDACTED] registrata all'ufficio del registro di Tivoli in data 09.10.1982 al n° 25 Volume 582

Trascritta all'ufficio delle entrate di roma 2 in data 14.04.1982 al numero di formalità 8831

Per la quota di 2/3 dell'immobile in regime di comunione dei beni con atto di donazione dei sigg. [REDACTED] a rogito notaio Pannunzio di Roma in data 15.10.1990 rep.26275

IMMOBILE FG 15 P.LLA 239-241 (ex p.lla 91-187)

Per la quota di 1/3, con denuncia di successione del sig. [REDACTED] registrata all'ufficio del Registro di Tivoli in data 09.10.1982 al n° 25 Volume 582

Trascritta all'ufficio delle entrate di roma 2 in data 14.04.1982 al numero di formalità 8831

Per la quota di 2/3 con atto di compravendita dai sigg. [REDACTED] ni a rogito notaio INTERSIMONE in data 06.05.2005 rep. 182256

Trascritto in data 01.06.2005 reg part. 20125 reg. gen. 35684

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 emerge che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;

Il Sig. [REDACTED] ha acquisito con atto di donazione la quota di 2/3 dell'immobile distinto fg 15 p.lla 222 sub 503 in regime di comunione dei beni,

Con atto di compravendita in regime di comunione dei beni la quota di 2/3 degli immobili distinti al fg 15 p.lle 239 e 241.

Nel atto di compravendita è riportato all'art.9 che detti terreni sono di proprietà esclusiva perchè bene successori

4° Quesito

Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà e la presenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Il Sig. [REDACTED] ha acquisito per donazione la quota di 2/3 dell'immobile distinto fg 15 p.la 222 sub 503 in regime di comunione dei beni ,

Con atto di compravendita in regime di comunione dei beni la quota di 2/3 degli immobili distinti al fg 15 p.lle 239 e 241, nel quale è riportato nell'art.9 che detti terreni sono di proprietà esclusiva perchè bene successorio.

Detti immobili sono pervenuti alle parti per denuncia di successione del Sig. [REDACTED]

Detti atti di proprietà risultano regolarmente registrato e trascritti 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 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (allegato 3)

ELENCO FORMALITÀ A NOME DI [REDACTED]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/1982 - Registro Particolare 8831 Registro Generale 10704 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/10/1990 - Registro Particolare 26578 Registro Generale 37939 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONATARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/1990 - Registro Particolare 7174 Registro Generale 37940 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine

6. ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/1991 - Registro Particolare 2646 Registro Generale 18647 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/1992 - Registro Particolare 18968 Registro Generale 28836 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/1994 - Registro Particolare 4754 Registro Generale 24576 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/1996 - Registro Particolare 6503 Registro Generale 43304 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA SOGGETTO DEBITORE

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2000 - Registro Particolare 30381 Registro Generale 46270 Pubblico ufficiale MILLOZZA DR.SSA MARGHERITA Repertorio 8210/3079 del 28/11/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VICOVARO(RM) SOGGETTO VENDITORE

11. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2001 - Registro Particolare 44 Registro Generale 231 Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 61933 del 29/12/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in VICOVARO(RM) SOGGETTO DEBITORE

12. ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2004 - Registro Particolare 18895 Registro Generale 75047 Pubblico ufficiale BOMPADRE STEFANO Repertorio 3248/1863 del 14/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in VICOVARO(RM)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 12050 del 24/07/2007 (RIFORMA DI PIANO DI AMMORTAMENTO)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/2005 - Registro Particolare 20125 Registro Generale 35684 Pubblico ufficiale INTERSIMONE GIORGIO Repertorio 182256/33719 del 06/05/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VICOVARO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

14. ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2005 - Registro Particolare 25382 Registro Generale 85771 Pubblico ufficiale BERIONNE GIOVANNI Repertorio 25601 del 23/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in VICOVARO(RM) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 12312 del 04/11/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

15. ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2007 - Registro Particolare 24714 Registro Generale 81875 Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 4870/3299 del 26/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VICOVARO(RM) SOGGETTO DEBITORE

16. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2008 - Registro Particolare 10924 Registro Generale 48302 Pubblico ufficiale BERIONNE GIOVANNI Repertorio 29310/12018 del 05/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in VICOVARO(RM) SOGGETTO DEBITORE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2010 - Registro Particolare 14070 Registro Generale 58243 Pubblico ufficiale ZAPPONE DARIA Repertorio 3054/1222 del 14/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA Immobili siti in VICOVARO(RM) SOGGETTO DEBITORE

18. ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2011 - Registro Particolare 2579 Registro Generale 13655 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO TIVOLI Repertorio 378/2010 del 25/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VICOVARO(RM) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2477 del 18/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/2011 - Registro Particolare 22351 Registro Generale 35671 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 1844/2011 del 14/06/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VICOVARO(RM)

20. ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2011 - Registro Particolare 9804 Registro Generale 50218 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO TIVOLI Repertorio 377/2010 del 25/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VICOVARO(RM) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2476 del 18/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

21. ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2013 - Registro Particolare 4773 Registro Generale 83971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 834/2010 del 13/12/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in VICOVARO(RM) SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE del 06/08/2008 - Registro Particolare 10924 Registro Generale 48302 Pubblico ufficiale BERIONNE GIOVANNI Repertorio 29310/12018 del 05/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE del 18/03/2011 - Registro Particolare 2579 Registro Generale 13655 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO TIVOLI Repertorio 378/2010 del 25/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2477 del 18/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

ELENCO DELLE ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE IMMOBILE fg 15 p.la 239

TRASCRIZIONE del 01/06/2005 - Registro Particolare 20125 Registro Generale 35684 Pubblico ufficiale INTERSIMONE GIORGIO Repertorio 182256/33719 del 06/05/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 06/10/2010 - Registro Particolare 14070 Registro Generale 58243 Pubblico ufficiale ZAPPONE DARIA Repertorio 3054/1222 del 14/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA

ISCRIZIONE del 18/03/2011 - Registro Particolare 2579 Registro Generale 13655 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO TIVOLI Repertorio 378/2010 del 25/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2477 del 18/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 28/09/2011 - Registro Particolare 9804 Registro Generale 50218 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO TIVOLI Repertorio 377/2010 del 25/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2476 del 18/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 4773 Registro Generale 33971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 834/2010 del 13/12/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 27/02/2020 - Registro Particolare 6389 Registro Generale 9100 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TIVOLI Repertorio 239/2020 del 21/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO DELLE ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE IMMOBILE fg 15 p.la 241

TRASCRIZIONE del 01/06/2005 - Registro Particolare 20125 Registro Generale 35684 Pubblico ufficiale INTERSIMONE GIORGIO Repertorio 182256/33719 del 06/05/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 06/10/2010 - Registro Particolare 14070 Registro Generale 58243 Pubblico ufficiale ZAPPONE DARIA Repertorio 3054/1222 del 14/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE DI IPOTECA

ISCRIZIONE del 18/03/2011 - Registro Particolare 2579 Registro Generale 13655 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO TIVOLI Repertorio 378/2010 del 25/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2477 del 18/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 28/09/2011 - Registro Particolare 9804 Registro Generale 50218 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO TIVOLI Repertorio 377/2010 del 25/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2476 del 18/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 4773 Registro Generale 33971 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 834/2010 del 13/12/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 27/02/2020 - Registro Particolare 6389 Registro Generale 9100 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TIVOLI Repertorio 239/2020 del 21/01/2020 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 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)

IMMOBILI FG 15 P.LLA 222 SUB 503(ex p.lle 91)

Ai Sigg. [redacted] è pervenuta la quota di 1/3 ciascuno dell'immobile realizzato sul terreno fg 15 p.lla 91 con denuncia di successione del sig. [redacted] registrata all'ufficio del registro di Tivoli in data 09.10.1982 al n° 25 Volume 582

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/1982 - Registro Particolare 8831 Registro Generale 10704 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Al sig. [redacted] è pervenuta la quota di 2/3 dell'immobile in regime di comunione dei beni con atto di donazione dei sigg. [redacted] anni a rogito notaio Pannunzio di Roma in data 15.10.1990 rep.26275

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/10/1990 - Registro Particolare 26578 Registro Generale 37939 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONATARIO

Al Sig. [redacted] pervenuto il terreno fg 15 p.la 91-187 dalla sig.ra [redacted] con atto a rogito notaio Campanini del 12.12.1970

TRASCRIZIONE DEL 24/12/1970 Registro Particolare 79632

IMMOBILI FG 15 P.LLA 239-241 derivate dal frazionamento delle p.lle 91 -187

Ai sigg. [REDACTED] è pervenuta la quota di 1/3 ciascuno ed indiviso del terreno fg 15 p.lla 91-187 con denuncia di successione del sig. [REDACTED] registrata all'ufficio del registro di Tivoli in data 09.10.1982 al n° 25 Volume 582

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/1982 - Registro Particolare 8831 Registro Generale 10704 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Al sig. [REDACTED] pervenuta la quota di 2/3 dell'immobile in regime di comunione dei beni con atto di compravendita dai sigg. [REDACTED] a rogito notaio INTERSIMONE di Roma in data 06.05.2005 rep. 18256

TRASCRIZIONE del 01/06/2005 - Registro Particolare 20125 Registro Generale 35684

Al Sig. [REDACTED] è pervenuto il terreno fg 15 p.lla 91-187 dalla sig.ra [REDACTED] con atto a rogito notaio Campanini del 12.12.1970

TRASCRIZIONE DEL 24/12/1970 Registro Particolare 79632

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.

Detto Atti risultano regolarmente registrati e trascritti 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)**

La descrizione degli immobili è conforme al pignoramento.

Gli immobili oggetto di esecuzione è censiti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma -Territorio del Comune di VICOVARO con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO

Abitazione : Foglio 15 Part.222 sub 503 Cat. A/7 Classe 2 vani 9 R.C. € 929.62
Località Cerreto snc piano: T-1

Intestataro : [REDACTED]

Risulta errato il luogo di nascita ROMA anziché VICOVARO

CATASTO TERRENI

Terreno : Foglio 15 Part.239 qualità sem.arb. are 14 ca 13 R.D. €5.04 R.A. € 3.02

Intestataro : [REDACTED] eta' per 1/1

Terreno : Foglio 15 Part.241 qualità sem . are 39 ca 04 R.D. €6.20 R.A. 3.65

Intestataro [REDACTED]

Risultano le seguenti difformità catastali :

Risulta errato il luogo di nascita del Sg. [REDACTED]

La planimetria catastale risulta difforme allo stato di fatto per ampliamento e diversa destinazione e distribuzione di spazi interni



CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Immobile : Fg 15 p.lla 222 sub 503

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/03/2023. Dati identificativi: Comune di VICOVARO (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 503

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di VICOVARO (LRS1) (RM)

Foglio 15 Particella 222 Classamento: Rendita: Euro 929,62 Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 9 vani Foglio 15 Particella 222 Subalterno 503

Indirizzo: CERRETO n. SNC Piano T-1 Dati di superficie: Totale: 246 m2 Totale escluse aree scoperte bl): 236 m

Instati catastali: 1 [redacted] Proprieta' per 1/1

Dati identificativi dal 10/08/2010 Immobile attuale Comune di VICOVARO (LRS1) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 503	FUSIONE del 10/08/2010 Pratica n. RM0975606 in atti dal 10/08/2010 FUSIONE (n. 112566.1/2010) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: VICOVARO (LRS1) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 501 Foglio 15 Particella 222 Subalterno 502
Dati di classamento dal 10/08/2010 al 08/07/2011 Immobile attuale Comune di VICOVARO (LRS1) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 503 Rendita: Euro 397,67 Categoria A/7a), Classe U, Consistenza 7,0 vani	FUSIONE del 10/08/2010 Pratica n. RM0975606 in atti dal 10/08/2010 FUSIONE (n. 112566.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 08/07/2011 Immobile attuale Comune di VICOVARO (LRS1) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 503 Rendita: Euro 929,62 Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 9,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2011 Pratica n. RM0821934 in atti dal 08/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75691.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. RM0870100 del 21/07/2011
Dati di superficie: dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di VICOVARO (LRS1) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 503 Totale: 246 m2 Totale escluse aree scoperte : 236 m2	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/08/2010, prot. n. RM0975606
Dati di superficie: dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di VICOVARO (LRS1) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 503 Totale: 246 m2 Totale escluse aree scoperte : 236 m2	Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/08/2010, prot. n. RM0975606

Storia degli instati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VICOVARO (LRS1)(RM) Foglio 15 Particella 222 Sub. 503

[redacted] U)C)	[redacted]
Diritto di Proprieta' per 1/1 (derivato dall'atto 1)	

Immobile : Fg 15 p.lla 222 sub 501-502

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/03/2023. Dati identificativi: Comune di VICOVARO (LRS1) (RM) Foglio 15 Particella 222

Subalterno 501 - 502 Unità immobiliari soppressi -

Variazioni in opposizione del 10/03/2010, pratica n. RM0975606, in atti dal 10/03/2010 - FUSIONE - FUSIONE (n.112566.1/2010)

La dichiarazione di Fusione ha Comune: VICOVARO (LRS1) (RM) - contratto i seguenti immobili: Foglio 15 Particella 222 Subalterno 503 -

soppressi i seguenti immobili: Foglio 15 Particella 222 Subalterno 502, Foglio 15 Particella 222 Subalterno 501

Dati identificativi dall'impianto al 23/03/2007 Immobile precedente Comune di VICOVARO (LRS1) (RM) Foglio 15 Particella 222	Impianto meccanografico del 30/06/1998
--	--

GEOMETRA DAVIDE CORBO

dal 23/03/2007 al 10/08/2010 Immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 501	VARIAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. RM0364633 in atti dal 23/03/2007 AMPL SCORP PORZ. E CDU A RES. LE (n. 30989.1/2007)
dal 08/07/2011 Immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 503 Rendita: Euro 929,62 Categorie A/7e, Classe 2, Consistenza 9,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2011 Pratica n. RM0821934 in atti dal 08/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75091.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. RM0870100 del 21/07/2011 Anzuta
Dati di classamento dell'importo al 16/01/1991 Immobile predecessore Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 222 Partita: 10194	Importo meccanografico del 30/06/1987
dal 16/01/1991 al 23/03/2007 Immobile predecessore Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 222 Rendita: Euro 0,60 Rendita: Lire 1.162 Categoria A/8 q, Classe U, Consistenza 7,0 vani Partita: 10194 Bufo mod.58. 830	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 12014B/1987)
dal 23/03/2007 al 24/03/2008 Immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 501 Rendita: Euro 397,67 Categoria A/8 q, Classe U, Consistenza 7,0 vani	VARIAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. RM0364633 in atti dal 23/03/2007 AMPL SCORP PORZ. E CDU A RES. LE (n. 30989.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Storia degli intestati dell'immobile

dal 24/03/2008 al 10/08/2010 Immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 501 Rendita: Euro 397,67 Categoria A/8 q, Classe U, Consistenza 7,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2008 Pratica n. RM0413713 in atti dal 24/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29799.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
dal 24/03/2008 al 10/08/2010 Immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 222 Subalterno 501 Rendita: Euro 397,67 Categoria A/8 q, Classe U, Consistenza 7,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2008 Pratica n. RM0413713 in atti dal 24/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29799.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VICOVARO (L851)(RM) Foglio 15 Particella 222

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VICOVARO (L851)(RM) Foglio 15 Particella 222	1. Importo meccanografico del 30/06/1987
	2. Atto del 15/10/1990 Pubblico ufficio FANNUZIO Sede RCMA (RM) Repertorio n. 26725 - COMPRAVENDITA Volture n. 17099.1/1995 - Pratica n. 581375 in atti dal 13/06/2001

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VICOVARO (L851)(RM) Foglio 15 Particella 222 Sub. 501-502

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VICOVARO (L851)(RM) Foglio 15 Particella 222 Sub. 501-502	3. VARIAZIONE del 23/03/2007 Pratica n. RM0364633 in atti dal 23/03/2007 AMPL SCORP PORZ. E CDU ARES LE (n. 30989.1/2007)
---	---

CATASTO TERRENI

IMMOBILE FG 15 P.LLA 239

Informazioni riportate negli atti del catasto al 2003/2023 Dati identificativi: Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 222
 Classamento Rendita: dominicale Euro 6,20 agrario Euro 3,65

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Particella con qualità SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 1.413 m2

Dati identificativi da l'impianto al 12/10/2000 Immobile predecessore Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 91	Impianto meccanografico del 01/09/1978
dal 12/10/2000 Immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 239	FRAZIONAMENTO del 19/08/1994 Pratica n. 128118 in atti del 12/10/2000 (n. 5618.1/1994) Annotazioni: migliore precisazione di superficie Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 91 Foglio 15 Particella 240
da l'impianto al 20/05/1997 Immobile predecessore Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 91 Redditi: dominicale Euro 15,76 Lire 30.515 agrario Euro 9,27 Lire 17.990	Impianto meccanografico del 01/09/1978
dal 20/05/1997 al 12/10/2000 Immobile predecessore Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 91 Redditi: dominicale Euro 15,06 Lire 29.164 agrario Euro 8,86 Lire 17.155 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 03 Superficie: 3.431 m2 Partita: 4004	TIPO MAPPALE del 20/05/1997 in atti del 20/04/1999 (n. 12016.907/1987) Annotazione di immobile: protocollo n. 012016 anno 87 ridotta a favore di particella 222
dal 12/10/2000 al 07/03/2007 Immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 239 Redditi: dominicale Euro 6,40 Lire 12.402 agrario Euro 3,77 Lire 7.295 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 03 Superficie: 1.459	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 91 Foglio 15 Particella 240 Variazione del 07/03/2007 Pratica n. RM0251763 in atti del 07/03/2007 (n. 251763.1/2007) Annotazioni: varia con le particelle:222

dal 29/05/2003 al 07/03/2007 immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 239	Variazione del 19/08/1994 Pratica n. 24577 in atti del 29/05/2003 (n. 5618.1/1994) Annotazione di immobile: sr - si conferma la posizione topografica della particella n.239 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 240 Foglio 15 Particella 242 Foglio 15 Particella 241
--	--

IMMOBILE FG 15.P.LLA 241

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/03/2012 Dati identificativi: Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 241
 Classamento: Redditi: dominicale Euro 5,04 agrario Euro 3,02
 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4 Superficie: 3.904 m2

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Dati identificativi: da l'impianto al 12/10/2000 immobile predecessore Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 187	impianto meccanografico del 01/09/1978
Dal 12/10/2000 Immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 241	FRAZIONAMENTO del 19/08/1994 Pratica n. 126118 in atti dal 12/10/2000 (n. 5618 2/1994) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 242 - Foglio 15 Particella 187
da l'impianto al 12/10/2000 Immobile predecessore Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 187 Redditi: dominicale Euro 5,90 Lire 11.420 Impianto meccanografico del 01/09/1978 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali agrario Euro 3,94 Lire 6.852 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe D4 Superficie: 4.568 m2 Partita: 2863	Impianto meccanografico del 01/09/1978
dal 12/10/2000 al 26/01/2016 immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 241 Redditi: dominicale Euro 5,09 Lire 9.850 agrario Euro 3,05 Lire 5.910 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe D4 Superficie: 3.940 m2	FRAZIONAMENTO del 19/08/1994 Pratica n. 126118 in atti dal 12/10/2000 (n. 5618 2/1994) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 242 foglio 15 Particella 187 VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/10/1995 Pratica n. RM0085169 in atti dal 26/01/2016 ATTA 16 (n. 44194 1/1995) Annotazioni: varata, origine 252
dal 26/01/2016 immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 241 Redditi: dominicale Euro 5,04 agrario Euro 3,02 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe D4 Superficie: 3.904 m2	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 252
Altre variazioni dal 29/05/2003 al 26/01/2016 immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 241	Variazione del 19/08/1994 Pratica n. 24577 in atti dal 29/05/2003 (n. 5618 1/1994) Annotazioni: si conferma la posizione topografica della particella n. 241 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 240 Foglio 15 Particella 239 Foglio 15 Particella 242
Altre variazioni dal 29/05/2003 al 26/01/2016 immobile attuale Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 241	Variazione del 19/08/1994 Pratica n. 24577 in atti dal 29/05/2003 (n. 5618 1/1994) Annotazioni: si conferma la posizione topografica della particella n. 241 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 240 Foglio 15 Particella 239 Foglio 15 Particella 242

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile professore - Comune di VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 	Variazione del 19/08/1994 Pratica n. 24577 in atti del 29/05/2003 (n. 5618.1/1994) Annotazioni: si conferma la posizione topografica della particella n.241 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune VICOVARO (L851) (RM) Foglio 15 Particella 240 Foglio 15 Particella 239 Foglio 15 Particella 247
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSADI MORTE) del 10/04/1981 - UR Sede TIVOLI (RM) Registrazione Volume 382 n. 25 registrato in data 09/10/1981 - Volume n. 43182 in atti del 01/12/1988
	3.FRAZIONAMENTO del 19/08/1994 Pratica n. 126118 in atti del 12/10/2000 (n. 5618.2/1994)
4. Atto del 06/05/2005 Pubblico ufficiale INTERSIMONE OICORRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 182256 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20123.1/2003 Reparto FI di ROMA 2 in atti del 06/06/2005 5. Atto del 16/05/2005 Pubblico ufficiale O INTERSIMONE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 182256 - COMPRAVENDITA Volture n. 21196.1/2007 - Pratica n. RM0251528 in atti del 07/03/2007	5. Atto del 16/05/2005 Pubblico ufficiale O INTERSIMONE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 182256 - COMPRAVENDITA Volture n. 21196.1/2007 - Pratica n. RM0251528 in atti del 07/03/2007

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 Documento di Circolazione)

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

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.

LOTTO

VILLA UNIFAMILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO TERRENO

Gli immobili sono siti nel Comune di Vicovaro Loc. Cerreto, via Colle San Cosimato n° 4 confinanti con p.lla 84 : p.lla 261 : p.lla 290 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile è composto da due piani fuori terra , la struttura portante è in muratura e cemento armato , la copertura a terrazzo , le facciate esterne rifinite ad intonaco . Si accede allo stesso per mezzo di cancello carrabile posto su via Colle San Cosimato civ 7.

Trattasi di Villa Unifamiliare con annesso terreno , dislocata su due livelli non collegati tra loro , con destinazione d'uso civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutato . Si presenta in uno stato sufficiente di manutenzione .

L'immobile ad uso abitazione è così composto :

Piano Terra : Rustico/Soggiorno , Tinello/Cucina , Camera , bagno , cantina , portico e terreno circostante , per mezzo di una scala esterna si accede al Piano Primo così suddiviso : Soggiorno, Cucina , due camere , bagno , disimpegno , e balconi

Le pareti e soffitti tinteggiati con tinta lavabile, la pavimentazione ed i rivestimenti sono piastrelle di ceramica , gli infissi interni ed esterni in legno , le porte interne in legno tamburato .

Gli impianti tecnologici vetusti , necessitano di una manutenzione e verifica di conformità .

L'immobile non è allacciato alla rete gas e alla rete idrica pubblica .

Gli impianti di riscaldamento non funzionanti .

Non risulta l'autorizzazione per l'impianto di smaltimento delle acque reflue, necessità di autorizzazione ed adeguamento alla normativa vigente.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica

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

Piano Terra : Superficie non residenziale mq 154,00 ; portico mq 16,00; terreno circa 5000 mq

Piano Primo ; Superficie residenziale mq 96,00 ; balconi mq 26.00

Dal titolo edilizio e dalla planimetria catastale si presentano la seguenti difformità:

Il piano Terra è destinato ad uso residenziale anziché magazzino ; è stata realizzata una struttura in

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 1351 del 06.03.2000 pratica n° 184. Dal titolo edilizio si presentano le seguenti difformità:

Il piano Terra è destinato ad uso residenziale anziché magazzino ; ampliamento ad uso cantina .

Per i suindicati abusi è stata presentata una domanda di condono edilizio in data 10.12.2004 prot. 6027 ai sensi L.326 del 24.11.2003 (legge ultimo Condono) non definita .

Non risulta rilasciata l'autorizzazione di scarico delle acque reflue

Non Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità

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.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 1351 del 06.03.2000 pratica n° 184. Dal titolo edilizio l'immobile presenta le seguenti difformità:

Il piano Terra è destinato ad uso residenziale anziché magazzino ed ampliamento ad uso cantina .

Per i suindicati abusi è stata presentata una domanda di condono edilizio non definita , in data 10.12.2004 prot. 6027 ai sensi L.326 del 24.11.2003 (legge ultimo Condono), nella quale sono riportati i seguenti oneri da versare : Oblazione € 11697.19 ; Oneri Concessori €1623.36 + € 1753.74 Risultano negli atti del comune, versati solo i seguenti oneri : Oblazione € 3338.87 , Oneri Concessori € 1026.12 con un conguaglio totale da versare di € 15074.29 – 3338.87-1026.74= € 10709.30.

L'immobile così come indicato nel C.D.U. in ricade in zona vincolata , così come previsto dalla L.326/03 e succ. L.R 12/04, gli abusi realizzati in zone vincolate , non sono suscettibili di sanatoria .

Pertanto gli abusi realizzati in difformità al titolo edilizio andranno demoliti .

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

11)verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e, nel caso, l'effettiva affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia derivato da un titolo 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. (allegato 9 Certificato)

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 AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO TERRENO

Gli immobili sono siti nel Comune di Vicovaro Loc. Cerreto, via Colle San Cosimato n° 4 confinanti con p.lla 84 : p.lla 261 : p.lla 290 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile è composto da due piani fuori terra ,la struttura portante è in muratura e cemento armato , la copertura a terrazzo , le facciate esterne rifinite ad intonaco. Si accede allo stesso per mezzo di cancello carrabile posto su via San Cosimato civ. 7 .

Trattasi di Villa Unifamiliare con annesso terreno , dislocata su due livelli non collegati tra loro , con destinazione d'uso civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutato . Si presenta in uno stato sufficiente di manutenzione .

L'immobile ad uso abitazione è così composto :

Piano Terra : Rustico/Soggiorno , Tinello/Cucina , Camera , bagno , cantina , portico e terreno circostante , per mezzo di una scala esterna si accede al Piano Primo così suddiviso : Soggiorno, Cucina , due camere , bagno , disimpegno , e balconi .

Le pareti e soffitti tinteggiati con tinta lavabile, la pavimentazione ed i rivestimenti sono piastrelle di ceramica , gli infissi interni ed esterni in legno, le porte interne in legno tamburato .

Gli impianti tecnologici vetusti , necessitano di una manutenzione e verifica di conformità .

L'immobile non è allacciato alla rete gas ed alla rete idrica pubblica .

Gli impianti di riscaldamento non funzionanti . Non risulta l'autorizzazione per l'impianto di smaltimento delle acque reflue, necessità di autorizzazione ed adeguamento a norme in vigore.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti . Non risulta redatto l'attestato di

Iastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati e caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE

CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione e conservazione sufficiente

Struttura portante in cemento armato e muratura

Rivestimento esterno ad intonaco

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in legno

Impianti tecnologici funzionanti in parte, necessitano di manutenzione e rispristino

SUPERFICI

Piano Terra : Superficie non residenziale mq 154,00 ; portico mq 16,00; terreno circa 5000 mq

Piano Primo ; Superficie residenziale mq 96,00 ; balconi mq 26,00

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Portico e balconi	Pertinenza
Abitazione	96,00	154,00	42,00	
Totale	96,00	154,00	42,00	

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale
Abitazione P.1*	96,00		1		1,10	105,60
Balconi e portico	42,00		0,20		1,00	8,40
Magazzino Piano T.	154,00		0,50		1,10	84,7
Totale						198,70 arr. Mq 199,00

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: VICOVARO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Destinazione: Residenziale	€ 650,00	€ 950,00	€ 800,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Agenzie immobiliari	€ 600,00	€ 1.000,00	
Borsino immobiliare	€ 500,00	€ 900,00	

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:

€ 800.00	X	199.00	=	€ 159.200,00 arr. € 159.000,00
----------	---	--------	---	-----------------------------------

Valore di mercato € 159.000,00

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

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Demolizione della cantina € 18.000,00 ,rispristino destinazione d'uso a magazzino € 6500.00 ,
rettifica intestazione catastale € 500.00

Totale Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale € 25.000,00

STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

La stima dell'immobile è stata calcolata al netto degli oneri di demolizione e regolarità urbanistiche e catastali

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri di regolarizzazione	Valore aggiornato
Villino unifamiliare	€ 159.000,00	€ 25.000,00	€ 134.000,00

Valore dell'immobile aggiornato € 134.000,00**TERRENO p.lla 239-241**

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Banca dati A.D.E Provincia: ROMA Comune: Vicovaro REGIONE AGRARIA N°1	€ 4,00	€ 5,00	€ 5,00
Agenzie immobiliari	€ 5,00	€ 9,00	

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:

€ 6,00	X	5000.00	=	€ 30.000,00
--------	---	---------	---	-------------

Valore di mercato € 30.000,00**COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO SULLA P.LLA 241**

Le spese per la costituzione della servitu' di passaggio € 2000.00

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

Pagina 23

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

La stima dell'immobile è stata calcolata al netto dagli oneri di servitù di passaggio

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri di servitù di passaggio	Valore aggiornato
TERRENO	€ 30.000,00	€ 3.000,00	€ 27.000,00

Valore dell'immobile aggiornato € 27.000,00**VALORE DEL LOTTO = € 134.000,00 (Villino) + € 27000,00(Terreno) = € 161.000,00****RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10 % PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI**

Valore € 161.000,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 16.100,00	=	Valore di mercato aggiornato € 144.900,00 arr. € 145.000,00
------------------------	------------------	------------------------------	---	---

Il valore dell'unico lotto così determinato è di € 145.000,00(euroduecentoquindicimila/00)

ALLEGATI

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

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

Rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento.

Guidonia Montecelio li 20.03.2023

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo



**Publicazione
ripubblicazione o ripro**