

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Numero di Ruolo generale: 81/2023

Giudice: LUPIA FRANCESCO

Parti: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

Debitore:



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 27.12.2023 e previa ammonizione e dopo aver prestato giuramento telematico in data 27.12.2023 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. , affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

☐ Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;

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

☐ Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dell'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;

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

☐ Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

1)provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

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

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

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

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del



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 Dr.ssa SAIONI Paola a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 12.02.2024 ore 15.00, 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 Dr.ssa SAIONI Paola della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso avveniva, il giorno 12.02.2023 alle ore 15.00 congiuntamente al custode Dr.ssa SAIONI Paola, ed al sig. \_\_\_\_\_, esecutato, il quale si è reso disponibile per far eseguire le operazioni peritali di rito.

Alle ore 15.15 sono iniziate le operazioni peritali con rilevamenti fotografici e planimetrici dell'immobile detto accesso è stato eseguito presso l'immobile sito nel Comune di Sacrofano, via Monterosso 19.

L'immobile ad uso civile abitazione con terreno circostante di circa 2700 mq è composto da una Villa Unifamiliare con piscina dislocata su più livelli, piano seminterrato, terra e primo, ed un appartamento ad uso depandance, posto al seminterrato, le unità immobiliari si presentano a con uno stato di manutenzione sufficiente.

La villa unifamiliare denominata immobile 1 è così suddivisa:

Piano Seminterrato: Ingresso, Salone, Cucina; bagno, ripostiglio, il tutto allo stato grezzo e garage;

Piano Terra: Soggiorno, Salotto, n° 5 camere, n° 3 Bagni, n° 3 disimpegni, cucina, corte esterna e piscina;

Piano Primo: N° 2 Camere da letto, disimpegno e bagno

L'appartamento ad uso Depandance denominato immobile 2 è così suddiviso:

Piano Seminterrato: Soggiorno, ang.cottura, camera e bagno

Alle ore 17.30 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

I titoli di provenienza sono stati acquisiti dal sottoscritto nei quali risulta che

Ai sigg. \_\_\_\_\_ per la quota di 4/6 e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 2/6 (allegato 2):

Atto di Divisione tra i sigg. \_\_\_\_\_ per la quota di 4/6 e alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 2/6 a rogito Notaio COLIZZI del 14.09.2020 rep. 44439/1683 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 17.09.2020 ai numeri 37401/26037:

Al Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 4/6 di piena proprietà e per la quota di 2/6 di usufrutto, ed ai sigg. \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di un 1/6 ciascuno sono pervenuti dai sigg. \_\_\_\_\_ con atto di compravendita notaio DI FAZIO del 22.07.1999 REP. 26877/17496 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27.07.1999 ai numeri 26877/17496:

Al Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/6 di nuda proprietà è pervenuto dai sigg. \_\_\_\_\_ con atto di donazione Notaio COLIZZI di Roma in data 31.03.2006 rep 34189/9944 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 20.04.2006 ai numeri 24701/13638:

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



GEOMETRA DAVIDE CORBO

al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE È DI PROPRIETÀ DEI SIGG.

PER LA

QUOTA DI 4/6 E DELLA SIG.RA

PER LA QUOTA DI 2/6 IN REGIME DI

SEPARAZIONE DEI BENI, ATTO DI CONVENZIONE DI SCELTA DEL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI

BENI E SCIoglimento E DIVISIONE DELLA COMUNIONE LEGALE A ROGITO NOTAIO LIVIO COLIZZI,

NOTAIO IN ROMA, REPERTORIO N.44.439 RACCOLTA N.16.683

4° Quesito

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

Detto atto di proprietà risulta regolarmente registrato e trascritto come dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta: (allegato 2)

Sulla base dei documenti in atti, ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del

Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si è appurato che l'immobile è

gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (allegato 3)

#### ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome di MIGLIORE NICOLA MARIO

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/1999 - Registro Particolare 17496 Registro Generale 26877

Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 8331 del 22/07/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SACROFANO(RM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2006 - Registro Particolare 13638 Registro Generale 24701

Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 34189/9944 del 31/03/2006

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in SACROFANO(RM)

SOGGETTO DONATARIO

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2010 - Registro Particolare 10111 Registro Generale 41686

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 117657/97 del 21/06/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Immobili siti in SACROFANO(RM)

SOGGETTO DEBITORE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2018 - Registro Particolare 9342 Registro Generale 13357

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1072 del 12/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SACROFANO(RM)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/09/2020 - Registro Particolare 26037 Registro Generale 37041

Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 44439/16683 del 14/09/2020

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in SACROFANO(RM)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE A NOME DI ZAMPAGLIONE MARIA ROSARIA

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2018 - Registro Particolare 9342 Registro Generale 13357  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1072 del 12/03/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SACROFANO(RM)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/09/2020 - Registro Particolare 26037 Registro Generale 37041  
Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 44439/16683 del 14/09/2020  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Immobili siti in SACROFANO(RM)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2023 - Registro Particolare 11492 Registro Generale 17093  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 752 del 11/03/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SACROFANO(RM)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2023 - Registro Particolare 6938 Registro Generale 47565  
Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 32009 del 23/09/2003  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SACROFANO(RM) SOGGETTO DEBITORE  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10677 del 2003

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile fg 14 Particella 167**

1. TRASCRIZIONE del 27/07/1999 - Registro Particolare 17496 Registro Generale 26877  
Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 8331 del 22/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 26/09/2003 - Registro Particolare 10677 Registro Generale 43509  
Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 32009 del 23/09/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:1. Iscrizione n. 6938 del 10/08/2023
3. ISCRIZIONE del 18/07/2005 - Registro Particolare 13852 Registro Generale 47587  
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 83225 del 12/07/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 7639 del 10/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 20/04/2006 - Registro Particolare 13638 Registro Generale 24701  
Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 34189/9944 del 31/03/2006  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
5. ISCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 10111 Registro Generale 41686  
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 117657/97 del 21/06/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99e dal  
d.lgs. 193/01
6. TRASCRIZIONE del 22/03/2018 - Registro Particolare 9342 Registro Generale 13357  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1072 del 12/03/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. ISCRIZIONE del 03/10/2018 - Registro Particolare 8163 Registro Generale 46610  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19470/2018 del 04/09/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. TRASCRIZIONE del 17/09/2020 - Registro Particolare 26037 Registro Generale 37041  
Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 44439/16683 del 14/09/2020  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE del 27/03/2023 - Registro Particolare 11492 Registro Generale 17093

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 752 del 11/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. ISCRIZIONE del 10/08/2023 - Registro Particolare 6938 Registro Generale 47565

Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 32009 del 23/09/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10677 del 2003

**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)**

**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/09/2020 - Registro Particolare 26037 Registro Generale 37041 Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 44439/16683 del 14/09/2020**

**ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

Ai sigg. per la quota di 4/6 e per la quota di 2/6 Atto di Divisione tra i sigg. per la quota di 4/6 e alla sig.ra a rogito Notaio COLIZZI del 14.09.2020 rep. 44439/1683

**TRASCRIZIONE del 27/07/1999 - Registro Particolare 17496 Registro Generale 26877**

**Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 8331 del 22/07/1999**

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Al Sig. per la quota di 4/6 di piena proprietà e per la quota di 2/6 di usufrutto ed ai sigg. per al quota di proprietà di un 1/6 ciascuno dai sigg. con atto di compravendita notaio DI FAZIO del 22.07.1999 REP. 26877/17496

**TRASCRIZIONE del 20/04/2006 - Registro Particolare 13638 Registro Generale 24701**

**Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Repertorio 34189/9944 del 31/03/2006**

**ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**

Al Sig. per la quota di 2/6 di di nuda proprietà è pervenuto dai sigg. con atto di donazione Notaio COLIZZI di Roma in data 31.03.2006 rep 34189/9944

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 SACROFANO con i seguenti identificativi catastali

**CATASTO URBANO**

**Abitazione**

Foglio 14 Particella 167

Classamento: Rendita: Euro 3.140,06-Categoria A/8, Classe U, Consistenza 16 vani

Indirizzo: LOCALITA' MONTEROSSO n. SC Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale: 599 m2 Totale escluse aree scoperte b): 590 m2

**Intestati catastali**

1. (CF )

Diritto di: Proprieta' per 4/6 in regime di separazione dei beni

2 (CF

Diritto di: Proprieta' per 2/6 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, l'appartamento ed il locale deposito non sono accatastrati.

**CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI****CATASTO FABBRICATI****Abitazione**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/01/2024




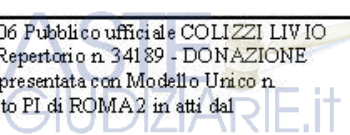

Dati identificativi dal 20/12/1990 Immobile attuale Comune di SACROFANO (H658) (RM) Foglio 14 Particella 167	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3958/1986)
Indirizzo dal 20/12/1990 al 10/02/1996 Immobile attuale Comune di SACROFANO (H658) (RM) Foglio 14 Particella 167 VIA MONTE ROSSO n. SN Piano P1 - SS1 - T Partita: 10130	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3958/1986)
dal 10/02/1996 Immobile attuale Comune di SACROFANO (H658) (RM) Foglio 14 Particella 167 LOCALITA' MONTEROSSO n. SC Piano S1 - T-1 Partita: 10130	AMPLIAMENTO del 10/02/1996 in atti dal 31/03/1999 (n. 15419.1/1996)

**Dati di classamento**

dal 20/12/1990 al 16/01/1991 Immobile attuale Comune di SACROFANO (H658) (RM) Foglio 14 Particella 167 Partita: 10130	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3958/1986)
dal 16/01/1991 al 10/02/1996 Immobile attuale Comune di SACROFANO (H658) (RM) Foglio 14 Particella 167 Rendita: Lire 5.700 Categoria A/8c), Classe U, Consistenza 12,5 vani Partita: 10130	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 3958/1986)



## GEOMETRA DAVIDE CORBO

dal 10/02/1996 Immobile attuale Comune di SACROFANO (H658) (RM) Foglio 14 Particella 167 Rendita: Euro 3.140,06 Rendita: Lire 6.080.000 Categoria A/8c, Classe U, Consistenza 16,0 vani Partita: 10130	AMPLIAMENTO del 10/02/1996 in atti dal 31/03/1999 (n. 15419.1/1996)  
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di SACROFANO (H658) (RM) Foglio 14 Particella 167 Totale: 599 m2 Totale escluse aree scoperte : 590 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/02/1996, prot. n. 000015419
<b>Storia degli intestati dell'immobile</b> <b>Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SACROFANO (H658)(RM) Foglio 14 Particella 167</b>	
1.   Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto) 2.  Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)	1. COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n.3958/1986)
1.  Diritto di: Nuda proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 2) 2.  Diritto di: Proprieta' per 4/6 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2) 2.  Diritto di: Proprieta' per 4/6 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2) 3.  Diritto di: Usufrutto per 2/6 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2) 4.  Diritto di: Nuda proprieta' per 1/6 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 22/07/1999 Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8331 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 17496.1/1999 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 26/11/2000  
1.  Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 31/03/2006 Pubblico ufficiale COLIZZI LIVIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 34189 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13638.1/2006 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 24/04/2006  
1.  Diritto di: Proprieta' per 4/6 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4) 	4. Atto del 14/09/2020 Pubblico ufficiale LIVIO COLIZZI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 44439 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 21012 registrato in data 16/09/2020 - SCIOGLIMENTO E DIVISIONE DELLA COMUNIONE Voltura n. 30874.1/2020 - Pratica n. RMD330562 in atti dal 06/10/2020



2.	
Diritto di: Proprieta' per 2/6 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)	

**Risultano le seguenti difformità catastali :**

La planimetria catastale della Villa Unifamiliare è difforme allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi esterni ,non risulta accatastato l'immobile 2 l'appartamento destinato a Depandance ed il locale deposito .

La toponomastica non aggiornata Localita Monterosso anzicèè via Monterosso n° 19

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 PISCINA E CORTE ANNESSA**

L'immobile è sito nel Comune di Sacrofano via Monterosso n°19 confinante con, via Monterosso , p.lla 523 ; p.lla 367 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di Villa Unifamiliare Indipendente destinata a civile abitazione con annessa appartamento ad uso depadance, piscina e corte esclusiva di circa 27000 mq .

La Villa Unifamiliare è dislocata su tre livelli,piano seminterrato, terra e primo , mentre l'appartamento ad uso depandance è posto al piano seminterrato , entrambi le unita immobiliari si presentano a con uno stato di manutenzione sufficiente .

La villa unifamiliare è così suddivisa:

Piano Seminterrato : Ingresso , Salone , Cucina ; bagno, ripostiglio e corte ;

Piano Terra : Soggiorno, Salotto , N° 5 Camere , n° 3 Bagni , ° 3 disimpegno , dispensa , cucina , corte esterna e piscina ;

Piano Primo: N° 2 Camere da letto ,terrazzo , disimpegno e bagno

L'appartamento ad uso Depandance è così suddiviso :

Piano Seminterrato : Soggiorno , ang.cottura , camera e bagno

La corte esterna ben curata , ha un'andatura parte pianeggiante e parte a terrazzamento

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'appartamento ad uso Depandance è stata realizzato senza titolo edilizio e per tale abuso è stata

GEOMETRA DAVIDE CORBO

presentata istanza di sanatoria al Comune di Sacrofano in data 10.06.2004 con protocollo n° 5899, così come il locale deposito posto all'ingresso della Villa è stata presentata istanza di sanatoria al Comune di Sacrofano in data 10.06.2004 con protocollo n° 5900

L'appartamento ed il locale deposito non risultano accastatati, la planimetria catastale della villa presenta delle difformità, per una 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.

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

**CATASTO URBANO****Abitazione** : Foglio 14 Particella 167

Classamento: Rendita: Euro 3.140,06-Categoria A/8, Classe U, Consistenza 16 vani

Indirizzo: LOCALITA' MONTEROSSO n. SC Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale: 599 m2 Totale escluse aree scoperte b): 590 m2

**Intestati catastali**

1.

Diritto di: Proprieta' per 4/6 in regime di separazione dei beni

2.

Diritto di: Proprieta' per 2/6 in regime di separazione dei beni

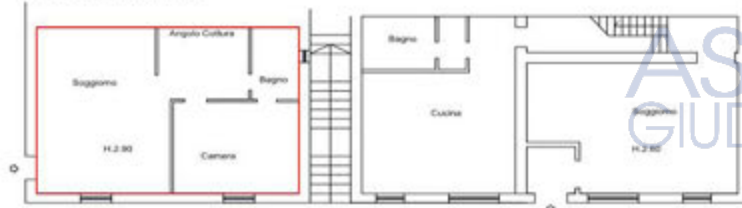
**PLANIMETRIA GENERALE INDICATIVA**

 oggetto di sanatoria

OGGETTO DI SANATORIA prot.5899/04 - 5900/04

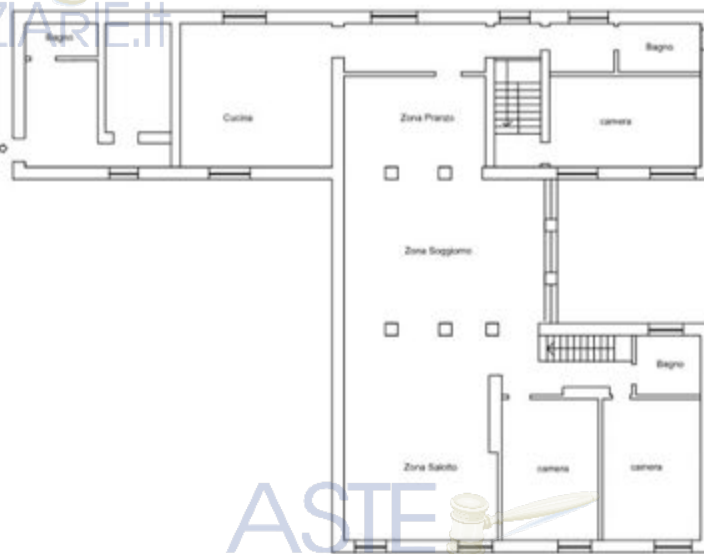
STATO DI FATTO

PIANO SEMINTERRATO



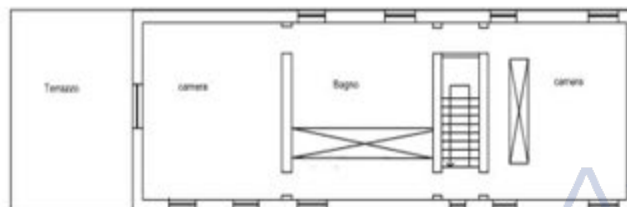
Appartamento oggetto di sanatoria prot.5899/04

STATO DI FATTO  
PIANO TERRA



STATO DI FATTO

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 42.09731753154511, 12.45154921766408



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 abitato dagli esecutati

**8) Verificarsi 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.

**Verificarsi 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;**

Non risultano vincoli di natura condominiale

**Verificarsi 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

**Verificarsi 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 Sacrofano e dagli atti di compravendita è risultato quanto segue (allegato 7):

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

1) Concessione edilizia N° 124 del 08.11.1975 e Variante n° 15 del 05.05.1980 (titoli non reperibili presso il comune di sacrofano, ma allegati nell'ante opera della Concessione Edilizia in sanatoria prot. 7222 del 25.07.1998

2) Concessione Edilizia in sanatoria prot. 7222 del 25.07.1998 per difformità alla concessione edilizia , per la trasformazione in locali abitabili del piano seminterrato ed ampliamento dei piani terra e primo ;

3) Concessione Edilizia in sanatoria prot. 6704 del 17.07.1999, per la realizzazione di una piscina scoperta con struttura in muratura ;

4) Istanza di sanatoria al Comune di Sacrofano in data 10.06.2004 con protocollo n° 5899, per realizzazione ex novo di unità immobiliare ad uso abitativo previo utilizzazione di un volume tecnico esistente per mq 67.37 ed un volume di mc 276,00, risultano versati € 2246,00 come 1^ rata di oblazione ed € 853,50 come 1^ rata di oneri concessori

4) Istanza di sanatoria al Comune di Sacrofano in data 10.06.2004 con protocollo n° 5900 , per chiusura di porzione di tettoia per la realizzazione di un locale deposito, per una superficie non residenziali di mq 19.48 ed un volume di mc 70.50 circa , risultano versati € 1169.00 come oblazione ed € 444.50 per oneri concessori

Le istanze di sanatoria non risultano integrate di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi a costruire in sanatoria

Non risulta rilasciata l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue

Non risulta il Certificato di collaudo statico e sismico

Non risulta rilasciata l'agibilità

Non risulta redatto il certificato di prestazione energetica

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici

**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 è stato realizzato con il seguente titolo edilizi :

1) Concessione edilizia N° 124 del 08.11.1975 e Variante n° 15 del 05.05.1980 (titoli non reperibili presso il comune di Sacrofano, ma allegati nell'ante opera della Concessione Edilizia in sanatoria prot. 7222 del 25.07.1998

2) Concessione Edilizia in sanatoria prot. 7222 del 25.07.1998 per difformità alla concessione edilizia Per la trasformazione in locali abitabili del piano seminterrato ed ampliamento dei piani terra e primo ;

3) Concessione Edilizia in sanatoria prot. 6704 del 17.07.1999 per la realizzazione di una piscina scoperta con struttura in muratura ;

4) Istanza di sanatoria al Comune di Sacrofano in data 10.06.2004 con protocollo n° 5899, per realizzazione ex novo di unità immobiliare ad uso abitativo previo utilizzazione di un volume tecnico esistente per mq 67.37 ed un volume di mc 276,00, per un'oblazione dichiarata pari ad € 6737.00 ed oneri concessori dichiarati pari ad € 2560,00 . Il saldo dell'oblazione da versare come da istanza è di € 4491.00 , il saldo oneri concessori da versare come da istanza è di € 1706.56

Risultano € 2246,00 come 1ª rata di oblazione ed € 853,50 come 1ª rata di oneri concessori .

In data 05.04.2022 con lettere prot. 4317 e 4318 è stata richiesta la tutta documentazione necessaria per la definizione ,le attestazioni dei versamenti relativi all'oblazione; al versamento a favore della regione Lazio e degli oneri concessori.

L'oblazione da versare a favore dello stato alla data odierna è pari è di € 4491.00 + interessi legali

pari ad € 1.458,05

L'oblazione da versare a favore della regione lazio alla data odierna è pari è di € 674.00 + interessi legali pari ad € 218,83

Gli oneri concessori da versare a favore del comune di sacrofano 4266.63 + interessi legali pari ad € € 1.385,18.

4) Istanza di sanatoria al Comune di Sacrofano in data 10.06.2004 con protocollo n° 5900 , per chiusura di porzione di tettoia per la realizzazione di un locale deposito, per una superficie non residenziali di mq 19.48 ed un volume di mc 70.50 circa , risultano versati € 1169.00 come oblazione ed € 444.50 per oneri concessori

L'oblazione da versare a favore della regione lazio alla data odierna è pari è di € 116.00 + interessi legali pari ad € 37,67

Gli oneri concessori da versare a favore del Comune di sacrofano € 443.94 + interessi legali pari ad € 144,12.

Le istanze di sanatoria non risultano integrate di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento dei permessi a costruire in sanatoria. 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) Verifici 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;**

Dati accertamenti eseguiti presso il Comune di Sacrofano, l'immobile non è gravato da censo, livello o USO CIVICO. (Allegato8)

**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 PISCINA E CORTE ANNESSA**

L'immobile è sito nel Comune di Sacrofano via Monterosso n°19 confinante con, via Monterosso , p.lla 523 ; p.lla 367 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di Villa Unifamiliare Indipendente destinata a civile abitazione con annesso appartamento ad uso depandance, piscina e corte esclusiva di circa 2700 mq .

La Villa Unifamiliare è dislocata su tre livelli,piano seminterrato, terra e primo,mentre l'appartamento ad uso depandance è posto al piano seminterrato , entrambi le unita immobiliari si presentano a con uno stato di manutenzione sufficiente .

La villa unifamiliare denominata immobile 1 è così suddivisa :

Piano Seminterrato : Ingresso , Salone , Cucina ; bagno, ripostiglio e corte ;

Piano Terra : Soggiorno, Salotto , Sala da Pranzo, n° 5 Camere da letto , n° 3 Bagni , n° 3 disimpegn1 , dispensa , cucina , corte esterna e piscina ; Locale deposito e tettoia

Piano Primo: N°2 Camere da letto ,terrazzo , disimpegno e bagno

L'appartamento ad uso Depandance denominato immobile 2 è così suddiviso :

Piano Seminterrato : Soggiorno , ang.cottura , camera e bagno:

La pavimentazione è in cotto ,ceramica e parquette , gli infissi parte in legno parte in alluminio con persiane , le pareti ed i soffitti tinteggiati.

La corte esterna ben curata con alberi e giardino , ha un'andatura parte pianeggiante e parte a terrazzamento

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'appartamento ad uso Depandance è stata realizzato senza titolo edilizio e per tale abuso è stata presentata istanza di sanatoria al Comune di Sacrofano in data 10.06.2004 con protocollo n° 5899, così come per il locale deposito posto all'ingresso della Villa è stata presentata ulteriore istanza di sanatoria al Comune di Sacrofano in data 10.06.2004 con protocollo n° 5900

L'appartamento ed il locale deposito non risultano accastatati ,la planimetria catastale della villa presenta delle difformità, per una 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 .

L'immobile oggetto di esecuzione è censito presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di

Roma -Territorio del Comune di Sacrofano con i seguenti identificativi catastali

### CATASTO URBANO

**Abitazione** : Foglio 14 Particella 167

Classamento: Rendita: Euro 3.140,06-Categoria A/8, Classe U, Consistenza 16 vani

Indirizzo: LOCALITA' MONTEROSSO n. SC Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale: 599 m2 Totale escluse aree scoperte b): 590 m2

### Intestati catastali

1.

Diritto di: Proprieta' per 4/6 in regime di separazione dei beni

2.

Diritto di: Proprieta' per 2/6 in regime di separazione dei beni

### 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:

### CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione sufficiente

Struttura portante in muratura parte in legno parte in cemento

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 Seminterrato : Superficie residenziale mq 169,00

Piano Terra e Primo ;Superficie residenziale mq 386,00 , Superficie non residenziale mq 30,00, terrazzo mq 31.00, corte circa 2700,00 mq

### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	
PS1 PT P1 Residenziale	555,00	31,00		
PT		30,00		
Corte			2700,00	
Piscina			61,00	
<b>Totale</b>	<b>555,00</b>	<b>61,00</b>	<b>2761,00</b>	

### CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
Abitazione	555,00		1		1,10	610,00	
Terrazzi e balconi	31,00		0,20		1,00	6,20	
Tettoia locale deposito	30,00		0,50		1,10	16,50	
Corte	2700,00		0,05			135,00	
Piscina	61		0,20			12,20	
<b>Totale</b>						<b>779,90 arr</b>	<b>Mq.780,00</b>



## PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: SACROFANO Fascia/zona: Periferica/PETRUSCHETTO Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 1100,00	€ 1600,00	€ 1300,00
Agenzie immobiliari	€ 1300,00	€ 1.900,00	
Borsino immobiliare	€ 1200,00	€ 1600,00	

**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	780,00	=	€1.014.000,00
------------	---	--------	---	---------------

**Valore di mercato € 1.014.000,00**

Considerato l'immobile è oggetto di condono edilizio e presenta delle difformità edilizie le quali devono essere sanate, di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione alla data odierna

**REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**

Mancata Cila per diversa distribuzione degli spazi interni € 2500,00

Istanza prot. 5899/04 oblazione da versare a favore dello stato € 5949,05 ; oblazione da versare a favore della regione lazio € 892,83, oneri concessori € 5651,81= € 12493,69

Istanza di sanatoria prot. 5900/04 oblazione da versare a favore della regione lazio € 153,67,oneri concessori €588,06= € 741,73

Totale oneri definizione sanatorie € 13235,42 diritti di segreteria € 1500,00 = € 14735,42

Si precisa gli oneri di regolarizzazione delle sanatorie ed ottenimento dei permessi a costruire in sanatoria , sono subordinati anche al diverso ammontare degli oneri ed al parere dell'ufficio tecnico comunale ed uffici amministrativi competenti, ai quali il sottoscritto non può sostituirsi.

Documentazione tecnica per la definizione oneri professionali importo stimato € 5000,00

Documentazione catastale per aggiornamento importo stimato, € 3500,00 ;

GLI ONERI TOTALI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AMMONTANO AD € 25735,42 ARR € 26000,00

**STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE**

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

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri di regolarizzazione	Valore aggiornato
Villa unifamiliare	€ 1.014.000,00	€ 26.000,00	€ 988.000,00

**Valore dell'immobile aggiornato € 988.000,00**
**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10 % PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI**

Valore di mercato € 988.000,00	A detrarre ..	Riduzione 10% € 98.800,00	=	Valore di mercato aggiornato € 889.200,00 arr. 889.000,00
-----------------------------------	------------------	------------------------------	---	--

**Valore dell' immobile aggiornato € 889.000,00****Il Valore Lotto così determinato è di € 889.000,00 (euroottocentoottanovemila/00)**

## ALLEGATI

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

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

Rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento.

Guidonia Montecelio li 30.04.2024

**Il C.T.U.****Geometra Davide Corbo**
