TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
Numero di Ruolo generale: 195/2022
Giudice: LIBERATI CATERINA

[redacted]

LOTTO 1

IL CTU
Geometra Davide Corbo

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , veniva nominato in data 13.03.2023 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 14.03.2023 , 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 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;

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

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. Alessia Tartaro a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno del 27.03.2023 con esito positivo , presso l'immobile oggetto di esecuzione si potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio
Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito
Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;

Risposta
Dalla verifica effettuata della documentazione , si precisa che la stessa risulta essere completa , con relativa Certificazione notarile .

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione in atti e rilevatane in generale la sua completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode Avv.Alessia Tartaro della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso avveniva , il giorno del 27.03.2023 alle ore 15.25 con esito positivo presso gli immobili

[redacted]

Alle ore 15.30 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici, dell'immobile pignorato identificato catastalmente al **fg 34 p.lla 106 sub 3 denomitato lotto 1 in vendita sito in via del Papa n° 38** . L'immobile pignorato è risultato concesso in locazione .

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano terra , si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente.Non necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile allo stato attuale cosi suddivisivo :

Piano Terra : Soggiorno/letto , angolo cottura , e bagno .

Si proseguono le operazione peritali nell'immobile distinto con **fg 34 la p.lla 208 sub 5 denomitato lotto 2 in vendita sito in via San Giovanni n° 12** Piano terra. L'immobile pignorato è risultato concesso in locazione con regolare contratto di affitto.L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano terra, si presenta con uno stato di manutenzione buono e di recente ristrutturazione .Non necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'immobile allo stato attuale cosi suddivisivo :

Piano Terra : Soggiorno, angolo cottura , camera e bagno .

Le operazioni peritali proseguono nell'immobile distinto al **fg 34 p.lla 570 sub 7 denomitato lotto 3 in vendita sito in Vicolo Soglia n° 14,** Piano Primo . L'immobile pignorato è risultato libero .

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano primo , si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente.Non necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile allo stato attuale cosi suddivisivo :

Piano Primo : Soggiorno/letto ,cucina , bagno e Balcone .

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

2° Quesito

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

Risposta

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare lotto 1 ed identificato al fg 34 p.lla 106 sub 3 è stato acquistato per il diritti

[redacted]

Palestrina , in data 20.07.2007 rep. 122519 racc. 34492**(allegato 2)**

Trascritto a Roma 2 il 04.08.2007 Reg. Gen n° 63746 Reg. Part. 32155

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.;

[redacted]

(Allegato 9)

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

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;

[redacted]

Detto atti risultano regolarmente registrati e trascritti come dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riportano : **(allegato2)**
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. **(allegato3)**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2007 - Registro Particolare 32155 Registro Generale n° 63746
Pubblico ufficiale Notaio Valente in Palestrina , in data 20.07.2007 rep. 122519 racc.34492
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA -Immobili siti in Genazzano (RM)

Annotazione n. 5095 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
CON SENTENZA N. 19291/2016 - REPERTORIO 18989/2016, PUBBLICATA IN DATA 17/10/2016, IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - X SEZIONE CIVILE, IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, COSI' HA PROVVEDUTO: 1. IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA DELLA SOCIETA' ATTRICE DICHIARA L'INEFFICACIA PER SIMULAZIONE ASSOLUTA, LIMITATAMENTE ALLA INTESTAZIONE DEL DIRITTO DI [redacted]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/12/2006 - Registro Particolare 48132 Registro Generale 81915
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 95865/20530 del 03/12/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GENAZZANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5090 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/02/2007 - Registro Particolare 6116 Registro Generale 12657 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 96284/20824 del 11/02/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GENAZZANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati: 1Annotazione n. 5091 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/2007 - Registro Particolare 19004 Registro Generale 38762 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 96753/21129 del 06/05/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GENAZZANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati:1.Annotazione n. 5092 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2007 - Registro Particolare 29403 Registro Generale 59093
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97182/21444 del 15/07/2007

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GENAZZANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE Documenti successivi correlati:1Annotazione n. 5093 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2007 - Registro Particolare 29404 Registro Generale 59094 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97183/21445 del 15/07/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GENAZZANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati:1.Annotazione n. 5094 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2007 - Registro Particolare 32155 Registro Generale 63746 Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 122519/34492 del 20/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GENAZZANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati:1.Annotazione n. 5095 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2012 - Registro Particolare 27594 Registro Generale 38888
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 10740/2012 del 01/08/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Immobili siti in GENAZZANO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2022 - Registro Particolare 28377 Registro Generale 39689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2507 del 31/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GENAZZANO(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE APPARTAMENTO fg 34 p.lla 106 sub 3

TRASCRIZIONE del 24/04/2007 - Registro Particolare 16170 Registro Generale 33660 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI SEZ. DIST. PALESTRINA Repertorio 109/7 del 29/03/2007 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

TRASCRIZIONE del 04/08/2007 - Registro Particolare 32155 Registro Generale 63746 Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Repertorio 122519/34492 del 20/07/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5095 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

TRASCRIZIONE del 10/08/2012 - Registro Particolare 27594 Registro Generale 38888 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 10740/2012 del 01/08/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

TRASCRIZIONE del 08/07/2022 - Registro Particolare 28377 Registro Generale 39689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2507 del 31/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

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

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

[redacted]

122519 racc. 34492
Trascrizione del 04.08.2007 Reg. Gen n° 33670 Reg. Part. 32155

Annotazione n. 5095 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
CON SENTENZA N. 19291/2016 - REPERTORIO 18989/2016, PUBBLICATA IN DATA 17/10/2016, IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - X SEZIONE CIVILE, IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, COSI' HA

[redacted]

[redacted]

TRASCRIZIONE del 24/04/2007 Reg. Gen. n° 33660 Reg. Part. n° 16170
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.

[redacted]

1)Atto di compravendita a rogito Notaio Valente in Palestrina , in data 20.07.2007 rep. 122519 racc. 34492-Trascrizione del 04.08.2007 Reg. Gen n° 33670 Reg. Part. 32155.

2)Annotazione n. 5095 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
CON SENTENZA N. 19291/2016 - REPERTORIO 18989/2016, PUBBLICATA IN DATA 17/10/2016, IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - X SEZIONE CIVILE, IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, COSI' HA

[redacted]

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

Detti 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)**

Trascrizione del 04.08.2007 Reg. Gen n° 33670 Reg. Part. 32155

Annotazione n. 5095 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

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 Genazzano con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO

Abitazione : fg 34 p.lla 106 sub 3 Rendita: Euro 52,68 Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 1,5 vani

Indirizzo: VIA DEL PAPA n. 38 Piano T

Dati di superficie: Totale: 28 m2 Totale escluse aree scoperte b): 28 m2

Intestatari: [redacted]

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO URBANO Foglio 34 Part.106 sub 3 ABITAZIONE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/03/2023 Dati identificativi: Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 106 Subalterno 3

Dati identificativi dall'impianto Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 106 Subalterno 3	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo dall'impianto al 10/12/2007 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 106 Subalterno 3 VIA DEL PAPA n. 40 Piano T Partita: 579	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 10/12/2007 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 106 Subalterno 3 VIA DEL PAPA n. 38 Piano T	VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. RM1447161 in atti dal 10/12/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 117443.1/2007)
Dati di classamento dall'impianto al 01/01/1992 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 106 Subalterno 3 Rendita: Lire 122 Categoria A/5c), Classe 4, Consistenza 1,0 vani Partita: 579	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 al 10/12/2007 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 106 Subalterno 3 Rendita: Euro 24,27 Rendita: Lire 47.000 Categoria A/5c), Classe 4, Consistenza 1,0 vani Partita: 579	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 10/12/2007 al 10/12/2008 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 106 Subalterno 3 Rendita: Euro 52,68 Categoria A/4d), Classe 2, Consistenza 1,5 vani	VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. RM1447161 in atti dal 10/12/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 117443.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 10/12/2008 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 106 Subalterno 3	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2008 Pratica n. RM1634565 in atti dal 10/12/2008 VARIAZIONE DI

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

	CLASSAMENTO (n. 128427.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/12/2007, prot. n. RM1447161
Storia degli intestati dell'immobile **Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GENAZZANO (D964)(RM) Foglio 34 Particella 106 Sub. 3**	
[redacted]	Impianto meccanografico del 30/06/198
	2.SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/03/2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE TIVOLI SEZ. DIS Sede PALESTRINA (RM) Repertorio n. 109 - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE Trascrizione n. 16170.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 24/04/2007
	3. Atto del 20/07/2007 Pubblico ufficiale VALENTE GIUSEPPE Sede PALESTRINA (RM) Repertorio n. 122519 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32155.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 08/08/2007

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 Documentazione catastale)

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

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Genazzano in via del Papa n° 38 Piano Terra , confinante con via del Papa ; p.lla 104 ; p.lla 146 e vano scala, salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato posto nel centro storico di Genazzano di epoca antecedente al 1942 , composto da due piani fuori terra,la struttura in elevazione muratura mista di pietrame , la copertura a falde inclinate , le facciate esterne ad intonaco non rifinite. Trattasi di appartamento

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

posto al piano terra , con accesso da via del Papa n° 38 ,con destinazione d'uso civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato e concesso in locazione . Si presenta in un stato sufficiente di conservazione, la pavimentazione i rivestimenti in ceramica le pareti ed i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in legno.

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

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non risulta l'autorizzazione di allaccio in fogna

L'appartamento allo stato attuale risulta cosi composto :

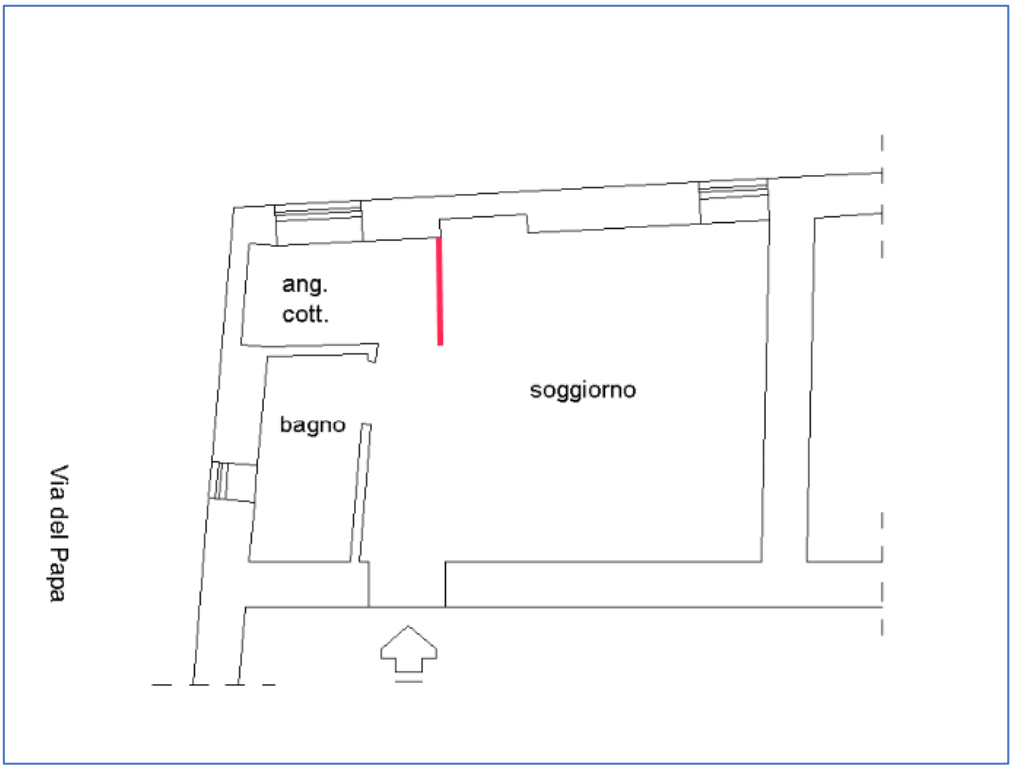
Piano Tera : Soggiorno/letto , angolo cottura e bagno

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

Piano Terra : Superficie residenziale mq.25.00

Planimetria Stato di Fatto

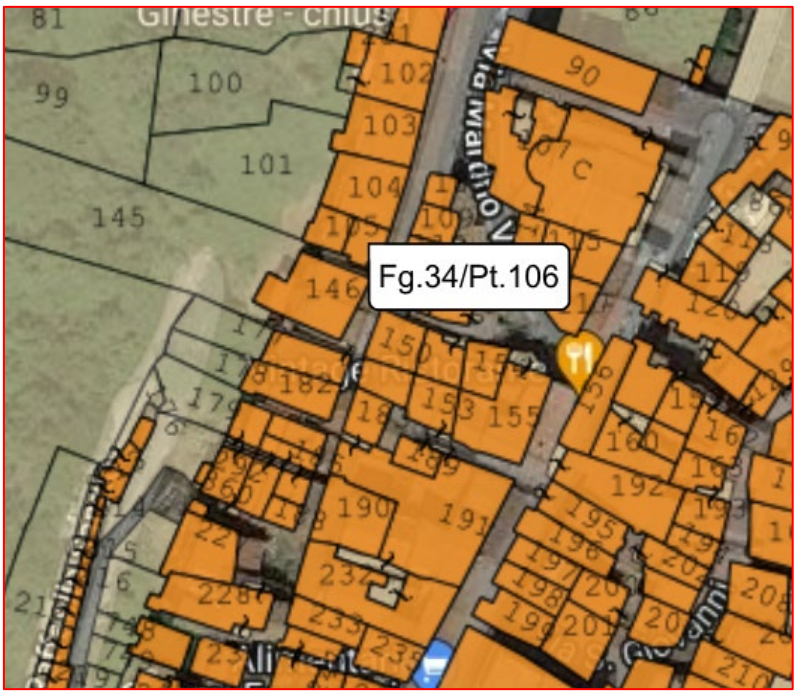
---------- Difformità rilevata



Per una esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione , si allega una

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

sovrapposizione di foto satellitare, reperita sul web, con la mappa catastale. **(allegato 6)**



41°50'03.8"N 12°58'22.9"E

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

L'immobile risulta occupato è concesso in locazione con contratto d'affitto registrato UT di Frascati al n° 2018/3T/2643. Durata dal 01.07.2018 al 30.06.2022; canone annuo € 1800.00

Alla data odierna non risulta prorogato/rinnovato**(Allegato8).**

Il canone di locazione si ritiene congruo.

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

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

PTPR Zona A Centro Storico

P.R.G. Zona A

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;

Non risultano costituito il condominio

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

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

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

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

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

L'immobile è stato realizzato antecedemente al 1942 non risultano titoli edilizi

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Non risulta rilasciato il certifcato di allaccio in fogna

Non risulta redatto il certificato di prestazione energetica

10) In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla verifiche e dalle caratteristiche costruttive , l'immobile è stato realizzato antecedentemente 1942, non risultano titoli edilizi .

In assenza di titoli edilizi la conformità edilizia è dettata dalla planimetria catastale presente in banca dati castatale. Dagli accertamenti eseguiti rispetto alla planimetria storica datata 1940 e quella attuale . **(Allegato5)**

L'immobile presenta una diversa distribuzione di spazi interni , le quali potranno essere sanate con una Mancata CILA.Ed inoltre deve essere richiesta l'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura.

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

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

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

12)indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risulta costituito i condominio

13)Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

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 1

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Genazzano in via del Papa n° 38 Piano Terra , confinante con via del Papa ; p.lla 104 ; p.lla 146 e vano scala, salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato posto nel centro storico di Genazzano di epoca antecedente al 1942 , composto da due piani fuori terra,la struttura in elevazione muratura mista di pietrame , la copertura a falde inclinate , le facciate esterne ad intonaco non rifinite. Trattasi di appartamento posto al piano terra , con accesso da via del Papa n°38, con destinazione d'uso civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato e concesso in locazione . Si presenta in un stato sufficiente di conservazione, la pavimentazione i rivestimenti in ceramica le pareti ed i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in legno.

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

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non risulta l'autorizzazione di allaccio in fogna

L'appartamento allo stato attuale risulta cosi composto :

Piano Tera : Soggiorno/letto , angolo cottura e bagno

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

Piano Terra : Superficie residenziale mq.25.00

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

CATASTO URBANO

Abitazione : fg 34 p.lla 106 sub 3 Rendita: Euro 52,68 Categoria A/4a), Classe 2, Consistenza 1,5 vani

Indirizzo: VIA DEL PAPA n. 38 Piano T

Dati di superficie: Totale: 28 m2 Totale escluse aree scoperte 28 m2

Intestatari: [redacted]

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

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 similari . 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(€/m²), 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 e caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE

CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normale

Stato di manutenzione sufficiente

Struttura portante muratura

Rivestimento esterno ad intonaco non rifinito

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in legno

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Terra : Superficie residenziale mq.25.00

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

Abitazione	25.00			
Totale	25.00			

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Cefficiente	Sup.Virtule	
Abitazione	25.00		1		1,10	27.50	
Totale						27.50 arr	Mq 28.00

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA **Comune:** GENAZZANO **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO **Codice di zona:** B1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale	€ 800,00	€ 1150,00	€ 1100,00
Agenzie immobiliari	€ 900,00	€.1200,00	
Borsino immobiliare	€ 800,00	€ 1000,00	

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:

€ 1100,00	X	25	=	€ 27.500,00 arr € 28.000,00

Valore di mercato € 28.000,00

Considerato che l'immobile è interessato da difformità edilizie che devono essere regolarizzate di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione:

REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE E CATASTALI

Mancata Cila per Diversa Distribuzione spazi interni ed autorizzazione allo scarico in fogna € 3.500.00.

STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

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

IMMOBILE	***Valutazione di mercato***	***Oneri di regolarizzazione***	***Valore aggiornato***
Appartamento ad uso civile abitazione	**€28.000,00**	**€ 3500.00**	***€ 24.500,00***

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a

Valore dell'immobile aggiornato € 24.500,00

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

Valore di mercato	A detrarre	Riduzione 10%		Valore di mercato aggiornato
€ 24.500,00	--	€ 2450.00	=	€ 22050,00

Valore dell'immobile aggiornato € 22050,00 arr. € 22.000,00

Il Valore Lotto cosi determinato è di € 22.000,00 (ventiduemila/00)

ALLEGATI

1) Verbale operazioni peritali
2) Titolo di proprietà esecutato
3) Iscrizioni e trascrizioni

3A Trascrizioni nel ventennio

4) Planimetria stato di fatto
5) Documentazione catastale
6) Ortofoto satellitare
7) Documentazione fotografica
8) Verifica Contratti di locazione ADE
9) Certificato di stato civile

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 20.09.2023

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

Firmato Da: CORBO DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54a4a