TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Numero di Ruolo generale: 318/2022

Giudice: LUPIA FRANCESCO

[redacted]

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 15.03.2023 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 15.03.2023 , 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. Fioramanti Laura , a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno del 19.06.2023 con esito negativo , ed il giorno 14.11.2023 ore 11.00 con esito positivo presso l'immobile oggetto di esecuzione si potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito

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

Risposta

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

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. Fiormanti Laura della data

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

dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

Gli accessi avvenivano presso l'immobile sito nel Comune di Subiaco, Località Monte Livata, Contrada Colle Cesone snc Scala B Interno 11 Piano 1° Condomino SKY , nei giorni del 19.06.2023

[redacted]

Alle ore 11.05 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici , dell'immobile pignorato .

L'immobile pignorato è risultato libero da persone , la porta d'ingresso è risultata aperta , sono presenti all'interno arredamenti e suppelletili vari .

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano primo , si presenta in uno stato di abbandono , con uno stato di manutenzione mediocre.

L'immobile allo stato attuale cosi suddivisivo :

Piano Primo : Soggiorno Cucina , camera ,bagno e balcone

Alle ore 11.50 terminano le operazioni peritali e viene chiuso il verbale (**allegato 1).**

2° Quesito

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

Risposta

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che l'immobile oggetto di

[redacted]

(allegato 2)

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

[redacted]

4° Quesito

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

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

Sulla base dei documenti in atti , ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si è appurato che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. **(allegato 3)**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/1986 - Registro Particolare 5877 Registro Generale 7659 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

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

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/1991 - Registro Particolare 21611 Registro Generale 33826
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome del [redacted]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/1986 - Registro Particolare 5877 Registro Generale 7659 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/1991 - Registro Particolare 21611 Registro Generale 33826 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
SOGGETTO CESSIONARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/1993 - Registro Particolare 4411 Registro Generale 26952 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
SOGGETTO DEBITORE
Annotazione n. 3306 del 21/04/1995 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2004 - Registro Particolare 18269 Registro Generale 72815
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 44236 del 29/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in SUBIACO(RM)
Documenti successivi correlati:
1.Annotazione n. 2920 del 27/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2014 - Registro Particolare 6098 Registro Generale 46880
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 55836/35443 del 24/10/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SUBIACO(RM) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2022 - Registro Particolare 42270 Registro Generale 59253
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 33473 del 28/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SUBIACO(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE APPARTAMENTO FG 20 P.LLA 201 SUB 11

ISCRIZIONE del 06/12/2004 - Registro Particolare 18269 Registro Generale 72815
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 44236 del 29/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1.Annotazione n. 2920 del 27/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 31/10/2014 - Registro Particolare 6098 Registro Generale 46880
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONINO Repertorio 55836/35443 del 24/10/2014

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 24/10/2022 - Registro Particolare 42270 Registro Generale 59253
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 33473 del 28/09/2022 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

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]

POLLERA Notaio in Roma, in data 24.02.1986 rep. 7659 racc. 5877 .
TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/1986 - Registro Particolare 5877 Registro Generale 7659 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

[redacted]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/1991 - Registro Particolare 21611 Registro Generale 33826 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
SOGGETTO CESSIONARIO

Si fa presente che nella relazione notarile in atti non è riportato il titolo di acquisizione dei diritti

[redacted]

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]

Atto di compravendita a rogito POLLERA Notaio in Roma, in data 24.02.1986 rep. 7659 racc. 5877 .
TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/1986 - Registro Particolare 5877 Registro Generale 7659 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

Atto a rogito Notaio Pollera del 04.07.1991 rep. 83183/11647 di cessione dei diritti per la quota pari ad ½ indiviso dell'immobile.
TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/1991 - Registro Particolare 21611 Registro Generale 33826 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
SOGGETTO CESSIONARIO

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

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

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2013 - Registro Particolare 5929 Registro Generale 8226

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 SUBIACO con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO

Abitazione : Foglio 20 Particella 201 Subalterno 11

Rendita: Euro 216,91 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,0 vani

CONTRADA COLLE CESONE n. SC Scala B Interno 11 Piano 1

[redacted]

Risultano le seguenti difformita catastali :

La planimetria catastale risulta errata per i seguenti motivi: Diversa distribuizione degli spazi interni

L'indirizzo è errato Contrada Colle Cesone anzichè Viale dei Boschi 81

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO URBANO Foglio 20 Part. 201 sub 11 ABITAZIONE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2023 Dati identificativi: Comune di SUBIACO (I992) (RM)

Foglio 20 Particella 201 Subalterno 11

Dati identificativi dal 05/03/2003 Immobile attuale Comune di SUBIACO (I992) (RM) Foglio 20 Particella 201 Subalterno 11	(ALTRE) del 20/12/1975 Pratica n. 187945 in atti dal 05/03/2003 CLASSAMENTO (n. 4713.1/1975) Annotazioni: u.i.u. sfuggita alla meccanizzazione classamento acquisito da mod.55 partita n.2030 istanza n.115920 del 12.02.2003
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di SUBIACO (I992) (RM) Foglio 20 Particella 201 Subalterno 11 Totale: 78 m2 Totale escluse aree scoperte : 71 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/12/1975, prot. n. 4713
Indirizzo dal 05/03/2003 Immobile attuale Comune di SUBIACO (I992) (RM) Foglio 20 Particella 201 Subalterno 11 CONTRADA COLLE CESONE n. SC Scala B Interno 11 Piano 1	
Storia degli intestati dell'immobile **Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SUBIACO (I992)(RM) Foglio 20 Particella 201 Sub. 11**	
[redacted]	1.(ALTRE) del 20/12/1975 Pratica n. 187945 in atti dal 05/03/2003 CLASSAMENTO (n. 4713.1/1975)

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

[redacted]	2.Atto del 24/02/1986 Pubblico ufficiale GIANCARLO POLLERA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 39250 - COMPRAVENDITA IST. 115920/2003 Voltura n. 97375.1/1986 - Pratica n. 187948 in atti dal 05/03/2003

Non è riportata la voltura catastale dell'atto a rogito Notaio Pollera del 04.07.1991 rep. 83183/11647 di cessione dei diritti per la quota pari ad ½ indiviso dell'immobile

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.

ALLOGGIO RESIDENZIALE TURISTICO

L'immobile è sito nel Comune di Subiaco Località Monte Livata , presso il Residence SKY , contrada Colle Cesone, Viale dei Boschi n° 81 , Fabbricato B Piano 1° Interno 11 , confinante con: Int. 12 , int. 10 , distacco su p.lla 3 ,salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato RESIDENCE SKY realizzato negli anni 70, composto da cinque piani fuori terra, la copertura a falde inclinate , le facciate esterne ad intonaco., con accesso da una strada poderale posta su viale dei Boschi all'altezza del km 4.00 circa. Coordinate: 41.94176-13.1605

Trattasi di Allogio Turistico posto al piano primo con destinazione d'uso residenziale , al momento dell'accesso l'immobile è risultato libero.Si presenta in un stato di abbandono con un mediocre stato di conservazione, la pavimentazione i rivestimenti in ceramica, le pareti parte tinteggiate parte con rivestite in legno , i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in legno

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idraulico, l'impianto del gas e di riscaldamento sono centralizzati , l'adduzione idrica avviene per mezzo cisterna .

Gli impianti considerata la vetusta 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 :

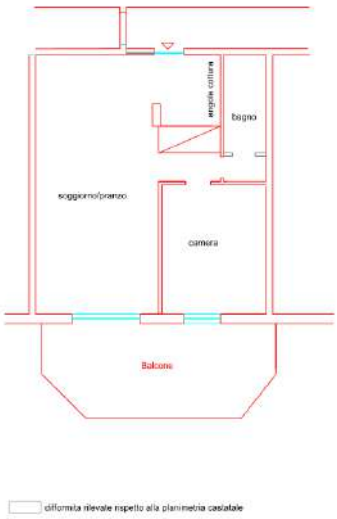
Piano Primo : Soggiorno, angolo cottura , camera , bagno e balcone

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la

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

determinazione della superficie netta calpestabile cosi desunta **(allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi**).:

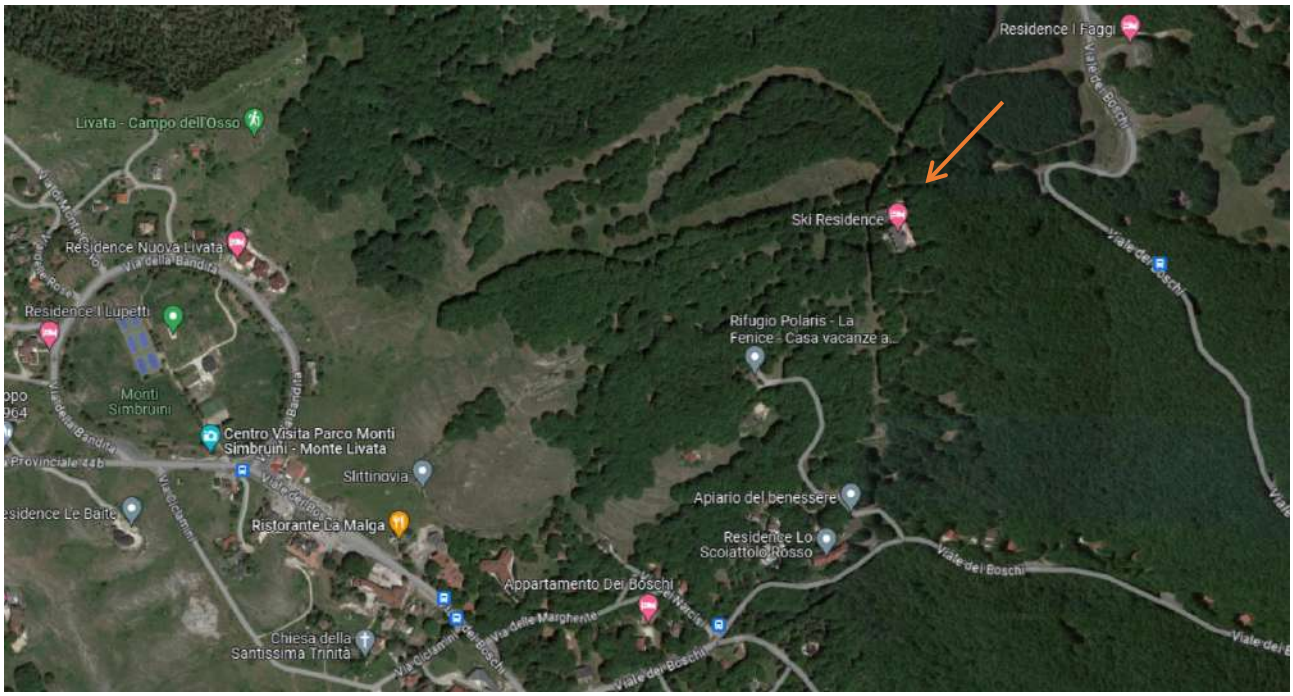
Piano Primo : Superficie residenziale mq.59.80 sup. non residenziale mq 20.40



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: 41.94176-13.1605

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



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

L'immobile è libero

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

L'area su cui sorge il fabbricato è interessata da i seguenti vincoli come da C.D.U. (allegato 10) :

P.R.G. Zona G Verde Privato Vincolato

Vincolo Idrogeologico

Vincolo Paesaggistico Dlgs n° 42/2004 art 142 comma 1 lett . d-f-g

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;

Gli obblighi di natura condominiale sono riportati nel Regolamanto Condominiale(allegato 11)

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 Subiaco, e' risultato quanto segue:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi

Licenza Edilizia n° 41 del 27.05.1972 per albergo e attrezzature turistiche

Licenza Edilizia n° 53 del 07.06.1973 variante alla Lic. Edil. 41/72 per albergo e attrezzature turistiche.

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

E' stato rilasciato il certificato d'uso immobile/ abitabilità prot.169 del 03.07.1975 come centro residenziale turistico

Non risulta reperibile l'autorizzazione per lo scarico delle acque refleu

Non risulta redatto il certificato di prestazione energetica

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

L'immobile è stato realizzato con Licenza ediliza n° 41 del 27.05.1972 e successiva Variante n° 53 del 07.06.1953 per albergo e attrezzature turistiche .

Il certificato d'uso d'immobile rilasciato in data 03.07.1975 prot. 169 autorizza l'abitabilità come centro residenziale turistico .

Dall'elaborato grafico allegato si evince che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione era destinato ad Albergo ed attrezzature Turistiche , ed in particolare la porzione interessata dal'immobile staggito era composta da camere e bagno.

Gli alloggi esistenti nel fabbricato sono stati realizzati mediante la fusione ed il frazionamento delle camere dell'albergo . Modificando di fatto la destinazione d'uso da camere ad alloggi turistici .

Pertanto l'unita immobiliare allo stato attuale è destinata ad alloggio residenziale turistico

Da quanto accertato l'immobile presenta una diversa distribuzione di spazi interni , fusione e frazionamento e cambio di destinazione d'uso e modifica planimetrica del balcone , le quali potranno essere sanate con un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art 36 del DPR 380/01 .

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

Nel Piano Regolatore Vigente il fabbricato ricade in Area Zona G VERDE PRIVATO VINCOLATO .

Le NTA di PRG art. 18 Zona G Verde Privato Vincolato prevede che deve essere conservata l'attuale consistenza edilizia ed il patrimonio arboreo .

Il Comune di Subiaco con le Delibere di Consiglio Comunale n° 2 del 23.03.2023 e n°3 del 23.03.2023

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

ai sensi della L.R. n° 7 del 18.07.2017 "Rigenerazione Urbana" ha modificato le NTA di PRG vigenti per la zona G . Con le attuali N.T.A. in zona G e sono consentiti i seguenti inteventi edilizi :

Co.24 Nella ZONA G -Verde privato vincolato di cui all'art. 18 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 6, sono consentiti interventi di cui al comma 5 anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le sequenti categorie funzionali:
- Residenziale (RE);
- Turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta.

L'attuale norma tecnica, consentirebbe il Cambio di Destinazione d'uso da alloggio residenziale turistico ad appartamento per civile abitazione .

Il Cambio di destinazione d'uso è subordinato alla presentazione di tutta la documentazione necessaria ed al pagamento dei relativi oneri concessori. Il tutto previa approvazione e rilascio del titolo edilizio dal Comune di Subiaco.

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;
Da comunicazione ricevuta dall'amministratore condominiale risulta un debito condominiale di € 13.123,00 e la spesa fissa di gestione e di manutenzione di € 1272.00 (allegato 9)

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

ALLOGGIO RESIDENZIALE TURISTICO

L'immobile è sito nel Comune di Subiaco Località Monte Livata , presso il Residence SKY , contrada Colle Cesone Viale die Boschi n° 81, Fabbricato B Piano 1° Interno 11 , confinante con: Int. 12 , int. 10 , distacco su p.lla 3 ,salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato RESIDENCE SKY realizzato

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

negli anni 70, composto da cinque piani fuori terra, la copertura a falde inclinate , le facciate esterne ad intonaco., con accesso da una strada poderale su viale dei Boschi civ 81 , all'altezza del km 4.00 circa. Coordinate: 41.94176-13.1605

Trattasi di alloggio residenziale turistico , posto al piano primo, al momento dell'accesso l'immobile è risultato libero . Si presenta in uno stato di abbandono con un mediocre stato di conservazione, la pavimentazione i rivestimenti in ceramica, le pareti parte tinteggiate parte con rivestite in legno , i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in legno

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idraulico, l'impianto di riscaldamento centralizzato , l'adduzione idrica avviene per mezzo cisterna .

Gli impianti considerata la vetusta 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'alloggio allo stato attuale risulta cosi composto :

Piano Primo : Soggiorno, angolo cottura , camera , bagno e balcone

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 Primo : Superficie residenziale mq.59.80 sup. non residenziale mq 20.40

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

CATASTO URBANO

Foglio 20 Particella 201 Subalterno 11 Categoria A/2, Classe 1, vani 3 ; Rendita: Euro 216,91
Indirizzo: CONTRADA COLLE CESONE n. SC Scala B Interno 11 Piano 1
Dati di superficie: Totale: 78 m2 Totale escluse aree scoperte 71 m2

La planimetria catastale risulta errata per i seguenti motivi:
Modifica della della porta di accesso al bagno con ampliamento dello stesso .
Ed inoltre l'indirizzo risulta errato : Contrada Colle Cesone anzichè Viale dei Boschi n° 81

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),

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

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 mediocre

Struttura portante cemento

Rivestimento esterno intonaco

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in legno

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Primo : Superficie residenziale mq.59.80 sup. non residenziale mq 20.40

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	
Alloggio	59.80	20.40		
Totale	59.80	20.40		

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Cefficiente	Sup.Virtule	
Alloggio	59.80		1		1,10	65.78	
Balcone	20.40		0.20		1.00	4.08	
Totale						69.86 arr	Mq 70,00

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

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato per destinazione ad alloggio turistico
Provincia: ROMA **Comune:** SUBIACO **Fascia/zona:** MONTE LIVATA **Codice di zona:** E3 **Microzona catastale n.:** 5 **Tipologia prevalente:** Ville e Villini **Destinazione:** Residenziale	€ 700,00	€ 1050,00	€ 900,00
Agenzie immobiliari	€ 900,00	€.1200,00	
Borsino immobiliare	€ 700,00	€ 950,00	

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:

€ 900,00	X	70	=	€ 63.000,00

Valore di mercato € 63.000,00

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

REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE E CATASTALI

SCIA art.36 DPR 380/01 per Cambio d'uso da camere di albergo ad alloggio turistico , fusione, fazionamento diversa distribuzione spazi interni con modifica planimetrica del balcone. Importo stimato € 7000.00.

Variazione catastale aggionamento planimetria ed indirizzo :Importo stimato € 1000.00

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**
Alloggio residenziale turistico	€ 63.000,00	€ 8000.00	€ 55.000,00

Valore dell'immobile aggiornato € 55.000,00

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

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

Valore di mercato €55.000,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 5500,00	=	Valore di mercato aggiornato € 49.500,00 arr.50.000,00

Valore dell'immobile aggiornato € 50.000,00

Il Valore Lotto cosi determinato è di € 50.000,00 (eurocinquantamila/00)

ALLEGATI

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

3A Trascrizioni nel ventennio

4) Planimetria stato di fatto
5) Documentazione catastale
6) Ortofoto satellitare
7) Titoli edilizi
8) Documentazione fotografica
9) Dichiarazione debito Condominiale
10) Certificato destinazione urbanistica
11) Regolamento Condominiale

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 30.11.2023

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

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