

TRIBUNALE ORDINARIO DÌ TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto : Esecuzione Immobiliare R.G. N° 181-2019



Giudice Dr.ssa FRANCESCA COCCOLI

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 , veniva nominato in data 21.09.2020 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 21.09.2020 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

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

Dispone altresì che l'Esperto:

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



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

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

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

Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

IL sottoscritto CTU CORBO Davide, congiuntamente al Custode Avv. Proietti Alessandra a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 30.09.2022 alle ore 10,30 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 Avv. Proietti Alessandra della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso è avvenuto il giorno 30.09.2022 alle ore 10.30, detto accesso è stato eseguito presso

Alle ore 10.40 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici, dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato e dal figlio con la propria famiglia

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano terra si presenta, in uno stato di manutenzione e' sufficiente ed è così suddiviso:

Soggiorno, Cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno, cantina al piano interrato e ripostiglio con lastrico solare al piano primo.

Alle ore 11.00 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

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.;

4° Quesito

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

effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2006 - Registro Particolare 51187 Registro Generale 87260
Pubblico ufficiale TIRONE VALERIO Repertorio 34414/9537 del 07/12/2006 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

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 risultano le seguenti formalità di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (**allegato 3**)



ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome del [REDACTED]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2006 - Registro Particolare 51187 Registro Generale 87260 Pubblico ufficiale TIRONE VALERIO Repertorio 34414/9537 del 07/12/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2006 - Registro Particolare 21274 Registro Generale 87262 Pubblico ufficiale TIRONE VALERIO Repertorio 34416/9539 del 07/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2009 - Registro Particolare 22910 Registro Generale 73745 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 144807/97 del 06/11/2009 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 GUIDONIA MONTECELIO(RM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5838 del 28/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2019 - Registro Particolare 18116 Registro Generale 26006 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1715 del 16/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO(RM) Nota disponibile in formato elettronico

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE SULL'IMMOBILE FG 21 P.LLA 80 SUB 1 sez MON

TRASCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 51187 Registro Generale 87260 Pubblico ufficiale TIRONE VALERIO Repertorio 34414/9537 del 07/12/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 21274 Registro Generale 87262 Pubblico ufficiale TIRONE VALERIO Repertorio 34416/9539 del 07/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE SULL'IMMOBILE FG 21 P.LLA 80 SUB 1

ISCRIZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 22910 Registro Generale 73745 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 144807/97 del 06/11/2009 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 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5838 del 28/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 29/05/2019 - Registro Particolare 18116 Registro Generale 26006 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1715 del 16/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

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

Il sottoscritto ha provveduto previo ispezioni presso alla conservatoria dei registri alla ricostruzione



delle trascrizioni nel ventennio

Così come risulta dalle visure alla conservatoria dei registri e dal reperimento degli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto (ALLEGATO 3B)

[REDACTED]
di compravendita a rogito Notaio TIRONE VALERIO del 07/12/2006 Repertorio n. 34414 Raccolta n. 9537.

TRASCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 51187 Registro Generale 87260 Pubblico ufficiale TIRONE VALERIO Repertorio 34414/9537 del 07/12/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

[REDACTED]
alienazione di bene demaniale a rogito del Notaio Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio in data 28 giugno 2001 rep. n.42611/11116, registrato a Tivoli in data 6 luglio 2001 al num. 642 e trascritto a Roma 2 il 7 luglio 2001 al num. 17711 di formalità.

[REDACTED]
registrata a Tivoli, trascritta in data 18/07/1983 ai nn. 19789/16391.

[REDACTED]
l'immobile oggetto di esecuzione immobile gravato da livello a favore del Comune di Guidonia Montecelio.

TRASCRIZIONE N° 44409 del 27.11.1958 (67628 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a

[REDACTED]
Accettazione tacita del 25.10.2019 Registro Particolare 36623 Registro Generale 52442 Pubblico ufficiale TIRONE VALERIO Repertorio 34414/9537 del 07/12/2006

Richiedente : EUROPA S.R.L. PER STUDIO LEGALE ASSOCIATO MUZI VIALE REGINA MARGHERITA, 42 - ROMA

Immobili :

GUIDONIA MONTECELIO TERRENI Sez. MON FG 21 Particella 15

GUIDONIA MONTECELIO FABBRICATI Sez. MON Foglio 21 Particella 80 Sub 2

Non è trascritta l'accettazione tacita per il sub 1 immobile oggetto di esecuzione immobiliare

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 ad eccezione della mancata indicazione della sezione catastale Montecelio.



di compravendita a rogito Notaio TIRONE VALERIO del 07/12/2006 Repertorio n. 34414 Raccolta n. 9537.

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 che di seguito si riporta : (allegato 3)

TRASCRIZIONE del 28/12/2006 - Registro Particolare 51187 Registro Generale 87260 Pubblico ufficiale TIRONE VALERIO Repertorio 34414/9537 del 07/12/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

La descrizione degli immobili è conforme al pignoramento ad eccezione della mancata indicazione della sezione catastale Montecelio

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

CATASTO URBANO

Abitazione : Sez. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1

Rendita: Euro 610,71 Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani

VIA MAREMMANA INFERIORE n. 347 piano: T-S1 interno: 1

Non risulta accatastato il ripostiglio con annesso lastrico solare al piano primo .

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Immobile : SEZ. Mon Fg 21 p.la 80 sub 1

CATASTO URBANO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/11/2022

Dati identificativi: Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM)

Sez. Urb. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1

Classamento: Rendita: Euro 361,52 Zona censuaria 1, Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 5 vani Sez. Urb. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1 Indirizzo: VIA MAREMMANA INFERIORE n. 347 Interno 1 Piano T-S1 Dati di superficie: Totale: 110 m2 Totale escluse aree scoperte b): 109 m	
Dati identificativi dal 01/01/1982 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1	
Indirizzo	



GEOMETRA DAVIDE CORBO

<p>dal 01/01/1982 al 23/10/2006</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)</p> <p>(RM)</p> <p>Sez. Urb. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1</p> <p>VIA DAMIANO CHIESA n. 18 Piano T</p> <p>Partita: 53021</p>	<p>4696/1982)</p>
<p>dal 23/10/2006 Immobile attuale</p> <p>Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM)</p> <p>Sez. Urb. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1</p> <p>VIA MAREMMANA INFERIORE n. 347 Interno 1</p> <p>Piano T-S1</p>	<p>VARIAZIONE del 14/09/1995 Pratica n. RM0814078 in atti dal 23/10/2006 AMPLIAMENTO (n. 80717.1/1995)</p> <p>Annotazioni: sostituisce lef21/ 15 sub 3 per conformita` con nct t.m. 607745/95</p>
<p>Dati di classamento</p> <p>dal 01/01/1982 al 01/01/1992</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)</p> <p>(RM)</p> <p>Sez. Urb. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1</p> <p>Rendita: Lire 252</p> <p>Zona censuaria 1</p> <p>Categoria C/2c), Classe 6, Consistenza 26 m2</p> <p>Partita: 53021</p>	<p>COSTITUZIONE del 01/01/1982 in atti dal 22/10/1999 P.R.A.98/99 CLASS PROT.DA 4696 A 4702/82 (n. 4696/1982)</p>
<p>dal 01/01/1992 al 23/10/2006</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)</p> <p>(RM)</p> <p>Sez. Urb. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1</p> <p>Rendita: Euro 147,71</p> <p>Rendita: Lire 286.000</p> <p>Zona censuaria 1</p> <p>Categoria C/2c), Classe 6, Consistenza 26 m2</p> <p>Partita: 53021</p>	<p>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</p>
<p>dal 23/10/2006</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)</p> <p>(RM)</p> <p>Sez. Urb. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1</p> <p>Rendita: Euro 361,52</p> <p>Zona censuaria 1</p> <p>Categoria A/4d), Classe 3, Consistenza 5 vani</p>	<p>VARIAZIONE del 14/09/1995 Pratica n. RM0814078 in atti dal 23/10/2006 AMPLIAMENTO (n. 80717.1/1995)</p> <p>Annotazioni: sostituisce lef21/ 15 sub 3 per conformita` con nct t.m. 607745/95</p>

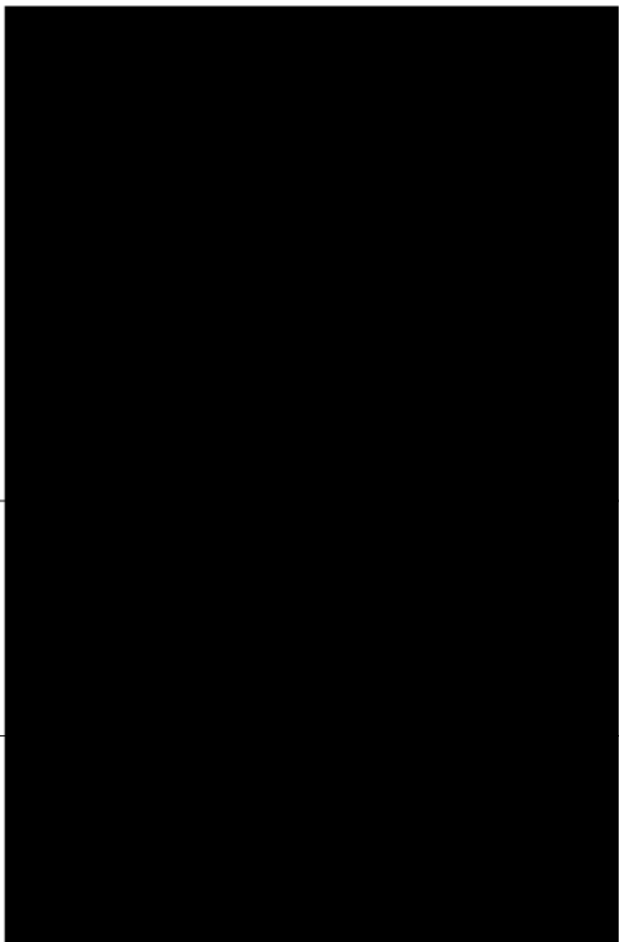


GEOMETRA DAVIDE CORBO

Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1 Totale: 110 m2 Totale escluse aree scoperte : 109 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/09/1995, prot. n. 000080717
---	--

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263)(RM) Sez. Urb. MON Foglio 21 Particella 80 Sub. 1

	1.COSTITUZIONE del 01/01/1982 in atti dal 22/10/1999 P.R.A.98/99 CLASS PROT.DA 4696 A 4702/82 (n. 4696/1982)
	2.Atto del 28/06/2001 Pubblico ufficiale POCATERRR Sede GUIDONIA MONTECELIO (RM) Repertorio n. 42611 registrato in data - ALIENAZIONE DI BENE DEMANIALE Voltura n. 876388.1/2002 - Pratica n. 1001827 in atti dal 02/12/2002
	3.Atto del 07/12/2006 Pubblico ufficiale TIRONE VALERIO Sede GUIDONIA MONTECELIO (RM) Repertorio n. 34414 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.51187.1/2006 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 01/01/2007

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 Guidonia Montecelio in via Maremmana Inferiore n° 347 , confinante con sub 2 , vano scala ,p.lla 15, salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato di composto da due unità immobiliari ad uso civile abitazione articolato da un piano fuori terra ed uno entro terra ,la struttura portante in muratura , la copertura a terrazzo, le facciate esterne rifinite a cortina. Trattasi di appartamento con destinazione d'uso civile abitazione posto al piano terra con annessa cantina e lastrico solare . Si accede allo stesso per mezzo di cancello carrabile posti al civico 347 di via Maremmana Inferiore, percorrendo un viale interno al lotto di terreno distinto con la p.lla 15 non oggetto di esecuzione immobiliare, pertanto sarà necessaria la costituzione di una servitu' di passaggio carrabile , pedonale e dell'area circostante il fabbricato(allegato9), al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dal figlio con la propria famiglia

Si presenta in un stato di manutenzione sufficiente .

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

L'impianto di termico/sanitario con stufe a pellet e Boiler scaldacqua

E' privo di caldaia , termosifoni .

L'adduzione idrica avviene per mezzo di un pozzo

Gli impianti tecnologici funzionanti ma necessitano di una manutenzione e verifica di conformità .

Risultano allacciate l'utenze domestiche di luce e gas

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'appartamento allo stato attuale risulta così composto :

Piano Interrato : Cantina

Piano terra : Soggiorno , Cucina , due camere , bagno , disimpegno e balcone

Piano primo : Terrazzo e ripostiglio

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

Piano Interrato : Superficie non residenziale Cantina mq 16.15



Piano Terra : Superficie residenziale Abitazione mq 83.00 ; balconi mq 4.50 ;

Piano Primo : Superficie non residenziale Lastrico solare terrazzo mq 85.65, ripostiglio mq 8.75

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)

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

L'immobile è occupato dall'esecutato e dal figlio

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

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

P.R.G. Zona agricola,E, sottozona E1, di P.R.G. con destinazione parte agricola parte a F-7 con impianti ed attrezzature militari e parte fascia di rispetto della viabilità di P.R.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;

Non risulta 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 accesso agli atti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio , e' risultato quanto segue (allegato 8) :

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi;

Licenza Edilizia N° 375/65

Concessione Edilizia n° 66/78 ;

Concessione Edilizia in sanatoria N° 295/2003

Non è stato rilasciato il Certificato di agibilità

Non risulta rilasciata l'autorizzazione 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.

Risulta demolito il ripostiglio esterno posto su lato posteriore sx del fabbricato

L'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni per modifica delle tramezzature della cucina, la quale potrà essere sanata con una CILA a sanatoria

Non risulta l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue

Non risulta accatastato il ripostiglio con annesso lastrico solare al piano primo

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastali saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario .

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 il terreno gravato da uso civico.

E' stato atto di alienazione di bene demaniale a rogito del Notaio Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio in data 28 giugno 2001 rep. n.42611/11116, registrato a Tivoli in data 6 luglio 2001 al num. 642 e trascritto a Roma 2 il 7 luglio 2001 al num. 17711 di formalità

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 è costituito il 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 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

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Guidonia Montecelio in via Maremmana Inferiore n° 347 , confinante con sub 2 , vano scala ,p.lla 15 salvo se altri .



Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato di composto da due unita immobiliari ad uso civile abitazione articolato da un piano fuori terra ed uno entro terra ,la struttura portante in muratura muratura, la copertura a terrazzo, le facciate esterne rifinite a cortina.Trattasi di appartamento con destinazione d'uso civile abitazione posto al piano terra con annessa cantina e lastrico solare . Si accede allo stesso per mezzo di cancello carrabile ed uno pedonale posti al civico 347 di Maremma Inferiore, percorrendo un viale interno al lotto di terreno distinto con la p.lla 15 non oggetto di esecuzione immobiliare, sarà necessaria la costituzione di una servitu' di passaggio carrabile , pedonale e dell'area circostante il fabbricato(allegato9),al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dal figlio con la propria famiglia

Si presenta in un stato di manutenzione sufficiente .

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

L'impianto di termico/sanitario con stufe a pellet e Boiler scaldacqua

E' privo di caldaia e termosifoni .

L'adduzione idrica avviene per mezzo di un pozzo

Gli impianti tecnologici funzionanti ma necessitano di una manutenzione e verifica di conformità .

Non risulta l'autorizzazione allo scarico ed inoltre l'impianto di smaltimento delle acque reflue deve essere adeguato alla normativa vigente .

Risultano allacciate l'utenze domestiche di luce e gas

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'appartamento allo stato attuale risulta così composto :

Piano Interrato : Cantina

Piano terra : Soggiorno , Cucina , due camere , bagno , disimpegno e balcone

Piano primo : Terrazzo e ripostiglio

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

Piano Interrato : Superficie non residenziale Cantina mq 16.15

Piano Terra : Superficie residenziale Abitazione mq 83.00 ; balconi mq 4.50 ;

Piano Primo : Superficie non residenziale Lastrico solare terrazzo mq 85.65, ripostiglio mq 8.75

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



Roma -Territorio del Comune di Guidonia Montecelio con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO

Abitazione : Sez. MON Foglio 21 Particella 80 Subalterno 1

Rendita: Euro 610,71 Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani

VIA MAREMMANA INFERIORE n. 347 piano: T-S1 interno: 1

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 (€/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

Terrazzi e balconi x 0.20

lastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE

CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione e conservazione sufficiente

Struttura portante in cemento armato e muratura

Rivestimento esterno con intonaco cortina

Tinteggiatura intera in tinta lavabile



Pavimenti e Rivestimenti in ceramica e parte in graniglia

Infissi interni in ferro ed avvolgibili esterni

Piano Interrato : Superficie non residenziale Cantina mq 16.15

Piano Terra : Superficie residenziale Abitazione mq 83.00 ; balconi mq 4.50 ;

Piano Primo : Superficie non residenziale Lastrico solare terrazzo mq 85.65, ripostiglio mq 8.75

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	
Abitazione	83.00			
Balcone /Terrazzo		90.15		
Cantina/ripostiglio		24.90		
Totale	83.00	115.05		

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
Abitazione	83.00		1		1,10	91.30	
Balcone /Terrazzo	90,15		0.20		1.00	18.03	
Cantina/ripostiglio	24.90		0.50		1.00	13.70	
Totale						123.03	

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: GUIDONIA MONTECELIO Fascia/zona: Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE	€ 1100,00	€ 1.500,00	€ 1.000,00



Codice di zona: R/7			
Agenzie immobiliari	€ 1.000,00	€ 1.200,00	
Borsino immobiliare	€ 900,00	€ 1.300,00	

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:

€ 1.000,00	X	123	=	€ 123.000,00
------------	---	-----	---	--------------

Valore di mercato € 123.000,00

Considerato che per l'immobile deve essere costituita un servit di passaggio e di interventi di regolarizzazione edilizia, di seguito sono riportati gli oneri di costituzione servitu' e regolarizzazione edilizia/catastale

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

- 1) Mancata Cila per diversa distribuzione spazi interni € 3000,00
- 2) Variazioni Catastale per aggiornamento delle planimetrie catastali € 1500,00
- 3) Lavori di adeguamento ed Autorizzazione allo scarico delle acque reflue € 4000,00

COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO SULLA P.LLA 15

Le spese per la costituzione della servitu' di passaggio € 4000,00

GLI ONERI TOTALI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AMMONTANO AD EURO € 12.500,00(DODICIMILAECINQUECENTO)

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	€123.000,00	€12500,00	€ 110.500,00

Valore dell'immobile aggiornato € 113.000,00**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10 % PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI**

Valore di mercato € 110.500,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 11.050,00	=	Valore di mercato aggiornato € 99.450,00 arr. € 99.000,00
-----------------------------------	------------------	------------------------------	---	---

Valore dell'immobile aggiornato € 99.000,00

Il Valore Lotto così determinato è di € 99.000,00 (euronovantanovemila/00)



ALLEGATI

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

Il sottoscritto , ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente Relazione dopo averla inviata all' esecutato ,al creditore precedente ed al custode .
Rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 15.01.2023

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

