

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 337/2022

Giudice:

Parti:

Debitore:

IL CTU  
Geometra Davide Corbo



In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , veniva nominato in data 15.03.2023 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 15.03.2022 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

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

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

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

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

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

Dispone altresì che l'Esperto:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

\*\*\*\*\*

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto CTU CORBO Davide, congiuntamente al Custode Avv. Fioramanti Laura a seguito dei sopralluoghi avvenuti nei giorni del 14.06.2023 alle ore 15.30 con esito negativo ed il giorno 28.07.2023 alle ore 15.30 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 rilevata in generale la sua completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode Avv. Fioranti Laura della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso l'immobile in oggetto.

Gli accessi avvenivano, nei giorni del 14.06.2023 alle ore 15.30 con esito negativo ed il giorno 28.07.2023 alle ore 15.30 con esito positivo, presso l'immobile sito nel Comune di Palombara Sabina (RM), via degli Ulivi n° 48 siamo stati accolti dal sig. \_\_\_\_\_ il quale si è reso disponibile a far eseguire le operazioni peritali.

Alle ore 15.40 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici, dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato è risultato occupato e concesso in locazione.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano quarto, si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente.

Non necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile allo stato attuale così suddiviso:

Piano Quarto: Soggiorno, Cucina, due camere, bagno, balconi e terrazzo

Alle ore 16.30 terminano le operazioni peritali e viene chiuso il verbale (**allegato 1**).

#### 2° Quesito

[Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;](#)

Risposta

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato acquistato dai sigg. \_\_\_\_\_ a nello stato civile di comunione dei beni con atto di compravendita a rogito Notaio Salaris in Roma, in data 20.09.2005

**(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.;](#)

I Sigg. \_\_\_\_\_ hanno acquistato nello stato civile di comunione dei beni

#### 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 del 26/09/2005 - Registro Particolar \_\_\_\_\_ Registro Generale

Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

#### **ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome del Sig.**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/06/1986 - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA-SOGGETTO ACQUIRENTE



TRASCRIZIONE CONTRO del 1 - Registro Particolare  
blico ufficiale PENSABENE PEREZ GIUSEPPE Repertorio ATTO TRA  
VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE  
blico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio  
ATTO TRA VIVI Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2002 -  
ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2004 -  
blico ufficiale  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in  
SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2005 -  
blico ufficiale  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2005 -  
Pubblico ufficiale PAOLO SALARIS Repertorio  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2022 -  
blico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)

#### **ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome della Sig.ra**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2005 -  
Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2005 -  
Pubblico ufficiale PAOLO SALARIS Repertori  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM) SOGGETTO DEBITORE



TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2022 -  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PALOMBARA SABINA(RM)

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE APPARTAMENTO FG 49 P.LL**

TRASCRIZIONE del 26/09/2005 -  
Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 26/09/2005 -  
Pubblico ufficiale PAOLO SALARIS Repertorio  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 07/11/2022 -  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**CONTINUITÀ 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 la conservatoria dei registri alla ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio

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

. a nello stato civile di comunione dei beni è pervenuto dai sigg. BELLONI Luigi e SIMEONI Anna Maria con atto di compravendita a rogito Notaio Salaris in Roma, in data 20.09.2005 rep.

TRASCRIZIONE del 26/09/2005 - Registro Particolare

Ai sigg. a è pervenuto da a con atto di compravendita a rogito Notaio Severini del 25.01.1972 reperto

TRASCRIZIONE del 02/02/1972 - Registro Particolar

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 gli esecutati sono è titolari non risultano difformità dei dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. Al sigg.

nello stato civile di comunione di comunione dei beni è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Salaris in Roma, in data 20.09.2005

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 del 26/09/2005 -

Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio 1

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 Palombara Sabina con i seguenti identificativi catastali

**CATASTO URBANO**

Abitazione : Fg. 49 Part. 219 sub 508 Ctg A/2, Cl 2, Consistenza 5 vani, Rendita: Euro 426,08

Indirizzo: VIA DEGLI ULIVI n. 16/A Interno 15 Piano 4

Dati di superficie: Totale: 126 m2 Totale escluse aree scoperte 106 m2

**Intestati catastali**

Risultano le seguenti difformità catastali :

Il fabbricato inserito nella mappa catastale non risulta aggiornato.

Risulta errata la toponomastica civ 16/A attualmente civ 48.

**CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI**

CATASTO URBANO Foglio 49 Part. 219 sub 508 ABITAZIONE

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/04/2023**

**Dati identificativi: Comune di PALOMBARA SABINA (G293) (RM) Foglio 49 Particella 219 Subalterno 508**

**Dati di classamento**

dal 04/08/2005 al 04/08/2005 Immobile attuale Comune di PALOMBARA SABINA (G293) (RM) Foglio 49 Particella 219 Subalterno 508 Categoria	ALTRE) del 21/01/1972 Pratica n. RM0586609 in atti dal 04/08/2005 RIP. PROT. 56 DEL 21/01/1972- PREALLINEAMENTO (n. 56.1/1972)
dal 04/08/2005 al 04/08/2006 Immobile attuale Comune di PALOMBARA SABINA (G293) (RM) Foglio 49 Particella 219 Subalterno 508 Rendita: Euro 426,08 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,0 vani	VARIAZIONE del 04/08/2005 Pratica n. RM0586609 in atti dal 04/08/2005 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 88127.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 04/08/2006 Immobile attuale Comune di PALOMBARA SABINA (G293) (RM) Foglio 49 Particella 219 Subalterno 508 Rendita: Euro 426,08 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 5,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2006 Pratica n. RM0627765 in atti dal 04/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83014.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di PALOMBARA SABINA (G293) (RM) Foglio 49 Particella 219 Subalterno 508 Totale: 126 m2 Totale escluse aree scoperte : 106 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/08/2005, prot. n. RM0586609
<b>Storia degli intestati dell'immobile</b> <b>Dati identificativi: Comune di PALOMBARA SABINA</b>	



<b>(G293)(RM) Foglio 49 Particella 219 Sub. 508</b>	
dal 21/01/1972 al 20/09/2005	1.(ALTRE) del 21/01/1972 Pratica n. RM0586609 in atti dal 04/08/2005 RIP. PROT. 56 DEL 21/01/1972- PREALLINEAMENTO (n. 56.1/1972)
1)	
dal 20/09/2005	2.Atto del 20/09/2005 Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14420 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36821.1/2005 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 28/09/2005
E	

Per una corretta identificazione degli immobili è stata acquisita la documentazione catastale disponibile presso l'Agencia 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 Palombara Sabina(RM) in via degli Ulivi n° 48 catastalmente 16/A Piano Quarto, confinante con: via degli Ulivi ; vano scala, vano condominiale , p.lla 531 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato, composto da cinque piani fuori terra, la struttura in elevazione in cemento armato e muratura , la copertura a terrazzo , le facciate esterne parte in cortina e parte ad intonaco . Trattasi di appartamento posto al piano quarto , con accesso da via degli Ulivi n° 48 , per accedere al fabbricato da via degli Ulivi si deve percorrere una scala di 7 gradini , mentre per l'immobile oggetto di esecuzione , posto al quarto piano, solo attraverso le scale condominiali , in quanto non è presente l'ascensore .Tali elementi rappresentano delle barriere architettoniche .

La destinazione d'uso è civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato con regolare contratto d'affitto. Si presenta in un stato sufficiente di conservazione, la pavimentazione ed i rivestimenti in ceramica, le pareti ed i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in alluminio e pvc .

L'unità immobiliare è dotata impianti funzionanti: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto



del gas, impianto di riscaldamento, 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 così composto :

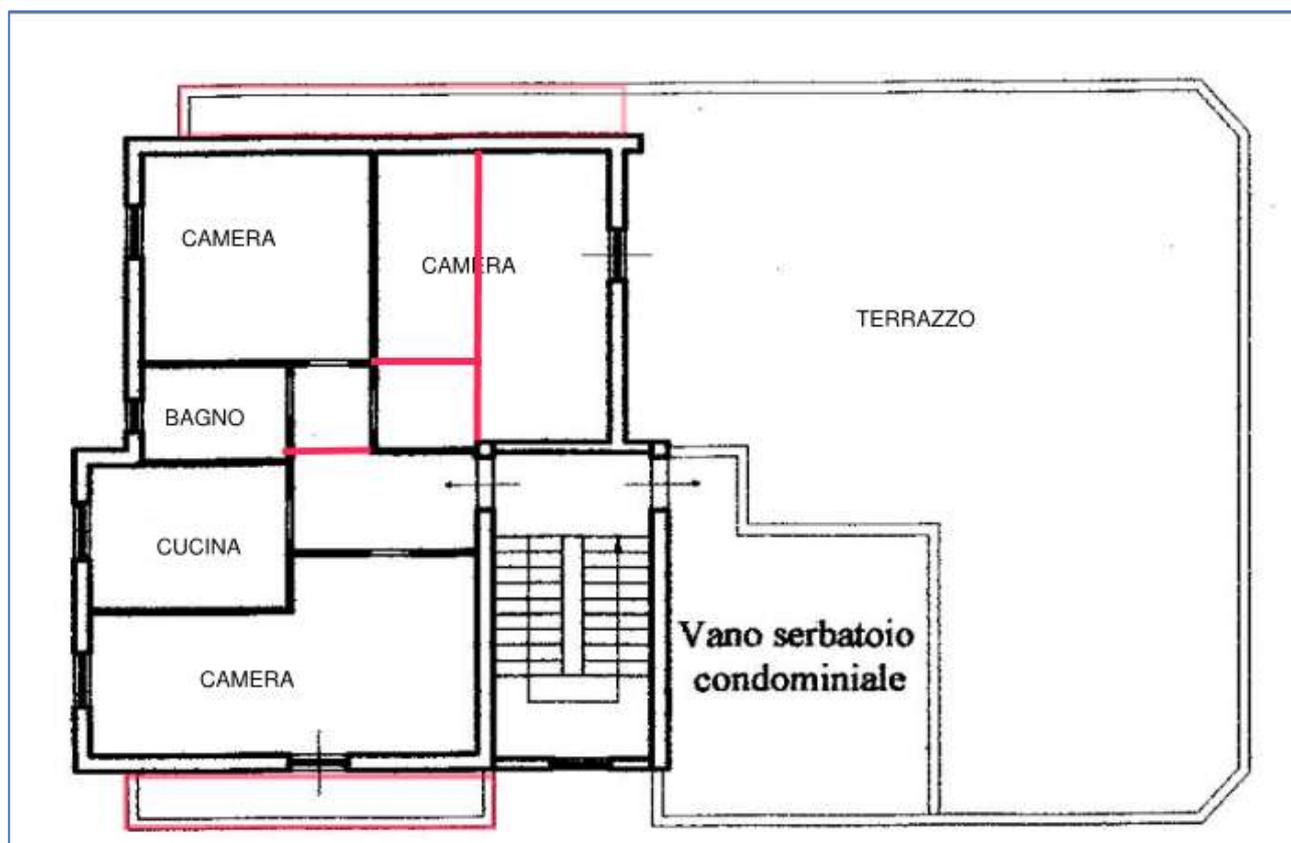
Piano Quarto: Soggiorno, Cucina , due camere, bagno due balconi e terrazzo .

L'immobile presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio per diversa distribuzione spazi interni e diversa realizzazione balconi .

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

**Piano Primo : Superficie residenziale mq.111.00 superficie non residenziale mq 138.00**

#### STATO DI FATTO



Difformità al titolo edilizio

Stato di Fatto

Per una esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione , si allega una sovrapposizione di foto satellitare, reperita sul web, con la mappa catastale. (allegato 6)





**Coordinate 42.064713, 12.764958**

**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 concesso in locazione con regolare contratto d'affitto registrato in data 03.11.2021 al n Durata dal 01.10.2021 al 30.09.2024; canone annuo € 4200.00, Locazione agevolata . (Allegato 9). Il canone di locazione si ritiene congruo.

**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 non interessato da vincoli di prelazione :

PTPR Zona insediamenti urbani

P.R.G. Zona B

Vincolo sismico

**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;**

Risultano costituito il condominio e non risultano vincoli di natura condominiale trascritti Nel terrazzo è presente un vano condominiale con accesso diretto dal vano scala condominiale .

**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 Palombara sabina e' risultato quanto segue:

L'immobile è stato realizzato con Lic. Edilizia n° 107 del 30.07.1968 a nome di ,

Voltura a nome di in data 31.07.1968

Risulta rilasciato il certificato di abitabilità in data 20.07.1972

Collaudo Statico del 04.01.1971 depositato presso la Prefettura di Roma al n°66894 Div 4

Non risulta il certificato 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.**

Da quanto accertato l'immobile presenta rispetto al titolo edilizio, una diversa distribuzione di spazi interni e la modifica di posizionamento di due balconi. Detti balconi così come per l'intero edificio sono stati realizzati sulle facciate laterali anziché sul fronte strada.

Dette difformità potranno essere sanate con un Accertamento di Conformità ai sensi del DPR 380/2001. 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) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie; l'esistenza di eventuali spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile)**

Come da dichiarazione ricevuta dall'amministratore di Condominio, le rate condominiale sono così definite, la prima rata di € 123,50, le restanti rate per 11 mesi pari ad € 35.91. Risulta un debito condominiale alla data del 28.07.2023 per rate insolte di € 3560.83, di cui € 651,99 per intervento di riparazione urgente d'infiltrazioni delibera condominiale del 30.03.2023 (Allegato 8)

**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.**

#### **APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE**

L'immobile è sito nel Comune di Palombara Sabina(RM) in via degli Ulivi n° 48 catastalmente 16/A posto al Piano Quarto confinante con: via degli Ulivi; vano scala, vano condominiale e p.lla 531,



salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato, composto da cinque piani fuori terra, la struttura in elevazione in cemento armato e muratura , la copertura a terrazzo , le facciate esterne parte in cortina . parte ad intonaco . Trattasi di appartamento posto al piano quarto , con accesso da via degli Ulivi n° 48 , per accedere al fabbricato da via degli Ulivi ,si deve percorrere una scala di 7 gradini , mentre per l'immobile oggetto di esecuzione , posto al quarto piano, si raggiunge attraverso le scale condominiali, in quanto non è presente l'ascensore .Tali elementi rappresentano delle barriere architettoniche . La destinazione d'uso è civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato con regolare contratto d'affitto. Si presenta in un stato sufficiente di conservazione, la pavimentazione ed i rivestimenti in ceramica, le pareti ed i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in alluminio e pvc. L'unità immobiliare è dotata di impianti tecnologici funzionanti: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del gas, impianto di riscaldamento, 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 così composto :

Piano Quarto: Soggiorno, Cucina , due camere , bagno due balconi e terrazzo .

L'immobile presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio per diversa distribuzione spazi interni e diversa realizzazione balconi .

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

**Piano Quarto : Superficie residenziale mq.111.00 superficie non residenziale mq 138.00**

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 Palombara Sabina con i seguenti identificativi catastali

#### **CATASTO URBANO**

Abitazione : Fg. 49 Part. 219 sub 508 Ctg A/2, Cl 2, Consistenza 5 vani, Rendita: Euro 426,08

Indirizzo: VIA DEGLI ULIVI n. 16/A Interno 15 Piano 4

Dati di superficie: Totale: 126 m2 Totale escluse aree scoperte 106 m2

Intestati catastali

Risultano le seguenti difformità catastali :

Il fabbricato inserito nella mappa catastale non risulta aggiornato .



Risulta errata la toponomastica civ. 16/A attualmente civ. 48

### CRITERIO DI STIMA

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile , si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m<sup>2</sup>), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

La superficie virtuale viene determinata , ragguagliando il tutto in superficie utile, applicando come segue alle singole superfici i coefficienti moltiplicativi che seguono :

Superficie utile abitabile o agibile x 1.10

Superficie autorimesse , box ,cantine, soffitte , deposito x 0.50,

Superficie posti auto scoperti x 0.50

Giardini e Corte esterna x 0.10

Terrazzi e balconi x 0,20

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

### ABITAZIONE

#### CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normale

Stato di manutenzione sufficiente

Struttura portante cemento armato

Rivestimento esterno cortina ed intonaco

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in alluminio e pvc

**Piano Quarto : Superficie residenziale mq.111.00 superficie non residenziale mq 138.00**

#### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale		
Abitazione	111.00	138.00		
Totale	111.00	138.00		



## CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
Abitazione	111.00		1		1,10	122.10	
Terrazzo e balconi	138.00		0.20		1.00	27.60	
Totale						149.70 arr .	Mq 150,00

## PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: PALOMBARA SABINA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 800.00	€ 1150,00	€ 1000,00
Agenzie immobiliari	€ 900,00	€ 1.200,00	
Borsino immobiliare	€ 800,00	€ 1100,00	

**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:

€ 1000,00	X	150.00	=	€ 150.000,00
-----------	---	--------	---	--------------

**Valore di mercato € 150.000,00**

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

**REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE E DEBITO CONDOMINIALE**

- 1) Scia a sanatoria per diversa distribuzione spazi interni e modifica dei balconi € 3000.00
- 2) Variazioni Catastale per toponomastica € 200.00
- 3) Autorizzazione allo scarico delle acque reflue € 1500.00
- 4) Debito condominiale € 3560.83

**GLI ONERI TOTALI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AMMONTANO AD**

**€ 8260.83 ARR. € 8300,00 (OTTOMILATRECENTO/00)**

**STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE**

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



<b>IMMOBILE</b>	<b>Valutazione di mercato</b>	<b>Oneri di regolarizzazione</b>	<b>Valore aggiornato</b>
Appartamento ad uso civile abitazione	€150.000,00	€ 8300.00	€ 141.700,00

**Valore dell'immobile aggiornato € 141.700,00**

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

Valore di mercato € 141.700,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 14.170,00	=	Valore di mercato aggiornato € 127.530,00
-----------------------------------	------------------	------------------------------	---	--

Valore dell'immobile aggiornato € 127.530,00 arr. € 128.000,00

**Il Valore Lotto così determinato è di € 128.000,00(eurocentoventottomila/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) Situazione debitoria nei confronti del condominio
- 9) Copia registrazione Contratto di locazione
- 10) Documentazione fotografica

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 28.07.2023

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

