

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 243/2023

IL CTU

Geometra Davide Corbo



In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , in data 27.12.2023 e previa ammonizione e dopo aver prestato giuramento telematico in data 28.12.2023 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. , affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

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

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

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

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

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

Dispone altresì che l'Esperto:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto CTU CORBO Davide, congiuntamente al Custode _____ a, ed a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 07.02.2024 ore 15.00, presso l'immobile oggetto di esecuzione si potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio
Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito

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

Risposta

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

Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione in atti e rilevata in generale la sua



completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode a della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso avveniva, il giorno 07.02.2024 ore 15.00 siamo stati accolti dalla sigg.

a ,i quali si sono resi disponibili a fare eseguire le operazioni peritali.

Alle ore 15.40 sono iniziate le operazioni peritali con rilevamenti fotografici e planimetrici dell'immobile ,detto accesso è stato eseguito presso l'immobile sito nel Comune di Zaagarolo via Colle Labirinto n°6

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

Piano Terra : Soggiorno; Angolo Cottura ; due camere ,Bagno , Portco e corte esterna

Alle ore 15.50 terminano le operazioni peritali.

Gli esecutati forniscono il seguente indirizzo mail per l'invio della Consulenza Tecnica :

Alle ore 16.00 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 al sig.

il diritto pari a 1/1 di nuda proprietà ed i sigg.

per il diritto pari ad ½

ciascuno del diritto di usufrutto , hanno acquistato dalla sig.ra

I e con atto di

compravendita a rogito del Notaio Golia Gianmarco del 03.02.2011 numero di repertorio 3274/2321

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 08.02.2011 al n. reg. gen. 5686 e n. reg. part. 3508 (**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.;

L'immobile oggetto di esecuzione è di

1/1 di nuda proprietà e dei

sigg.

per il diritto pari ad ½ ciascuno del diritto di usufrutto in comunione

legale 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**)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2011 - Registro Particolare 3508 Registro Generale 5686 Pubblico ufficiale GOLIA GIANMARCO Repertorio 3274/2321 del 03/02/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ZAGAROLO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE



ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2011 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 5687 Pubblico ufficiale GOLIA GIANMARCO Repertorio 3275/2322 del 03/02/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ZAGAROLO(RM)

SOGGETTO DEBITORE

.
TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2023 - Registro Particolare 24629 Registro Generale 34884

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2154 del 24/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ZAGAROLO(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2011 - Registro Particolare 3508 Registro Generale 5686

Pubblico ufficiale GOLIA GIANMARCO Repertorio 3274/2321 del 03/02/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ZAGAROLO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2011 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 5687 Pubblico ufficiale GOLIA GIANMARCO Repertorio 3275/2322 del 03/02/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ZAGAROLO(RM)

SOGGETTO DEBITORE

.
TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2023 - Registro Particolare 24629 Registro Generale 34884

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2154 del 24/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ZAGAROLO(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2011 - Registro Particolare 3508 Registro Generale 5686

Pubblico ufficiale GOLIA GIANMARCO Repertorio 3274/2321 del 03/02/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ZAGAROLO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2011 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 5687 Pubblico ufficiale GOLIA GIANMARCO Repertorio 3275/2322 del 03/02/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ZAGAROLO(RM)

SOGGETTO DEBITORE

.
TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2023 - Registro Particolare 24629 Registro Generale 34884

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2154 del 24/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ZAGAROLO(RM)



ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile fg 71 Particella 17 Subalterno 505

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2011 - Registro Particolare 3508 Registro Generale 5686
Pubblico ufficiale GOLIA GIANMARCO Repertorio 3274/2321 del 03/02/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ZAGAROLO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2011 - Registro Particolare 1071 Registro Generale 5687 Pubblico
ufficiale GOLIA GIANMARCO Repertorio 3275/2322 del 03/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ZAGAROLO(RM)
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2023 - Registro Particolare 24629 Registro Generale 34884
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2154 del 24/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ZAGAROLO(RM)

ELENCO CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

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

Il sottoscritto ha provveduto previo ispezioni presso alla conservatoria dei registri alla ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio

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

Ai sigg. Fonti Franco per il diritto pari a 1/1 di nuda proprietà ;
diritto pari ad ½ ciascuno del diritto di usufrutto da _____ e, con atto di compravendita del
03.02.2011 numero di repertorio 3274/2321 in Notaio Golia Gianmarco
TRASCRIZIONE del 08/02/2011 - Registro Particolare 3508 Registro Generale 5686

Alla signora _____ ce è pervenuta per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni con atto
di compravendita Notaio Privitera Antonio del 15.06.2000 numero di repertorio 21686
Massimo _____ O, coniugati in
regime di comunione legale dei beni, per il diritto pari a ½ ciascuno del diritto di piena proprietà
TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/06/2000- Registro Particolare 15972 Registro Generale 24502

Ai sigg.
coniugati in regime di comunione legale dei beni, per il diritto pari a ½ ciascuno del diritto di piena
proprietà è pervenuto dai sigg. _____ o
con atto di compravendita del 17.03.1992 rep.114718/7414 a rogito notaio Condemi
di Roma
TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/1993- Registro Particolare 11030 Registro Generale 16043



5° Quesito Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Esiste corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare non risultano difformità dei dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

La descrizione degli immobili è conforme al pignoramento.

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

CATASTO URBANO

Comune di ZAGAROLO (M141) (RM)

Foglio 71 Particella 17 Subalterno 505

Rendita: Euro 361,52 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: LOCALITA' LABIRINTO n. 6 Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte 69

Intestati catastali

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI Abitazione fg 7 p.Ila 17 SUB 505

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2024 Dati identificativi: Comune di ZAGAROLO (M141) (RM)

Foglio 71 Particella 17 Subalterno 505

Dati di classamento

Dati di classamento dal 26/11/2010 al 25/01/2011 Immobile predecessore Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Foglio 71 Particella 17 Subalterno 504 Rendita: Euro 723,04 Categoria A/7c), Classe 2, Consistenza 8,0 vani	FUSIONE del 26/11/2010 Pratica n. RM1455145 in atti dal 26/11/2010 FUSIONE (n. 158454.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 25/01/2011 al 25/01/2012 Immobile attuale Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Foglio 71 Particella 17 Subalterno 505 Rendita: Euro 361,52 Categoria A/7c), Classe 2, Consistenza 4,0 vani	VARIAZIONE del 25/01/2011 Pratica n. RM0102349 in atti dal 25/01/2011 DIVISIONE, AMPLIAMENTO (n. 10973.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Foglio 71 Particella 17 Subalterno 505 Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte : 69 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25/01/2011, prot. n. RM0102349
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ZAGAROLO (M141)(RM) Foglio 71 Particella 17 Sub. 504	
1.RINALDI Alice (CF RNLCA67E711726R)	1.FUSIONE del 26/11/2010 Pratica n. RM1455145 in



GEOMETRA DAVIDE CORBO

nata a SIENA (SI) il 31/05/1967 dal 26/11/2010 al 25/01/2011 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto	atti dal 26/11/2010 FUSIONE (n. 158454.1/2010)
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ZAGAROLO (M141)(RM) Foglio 71 Particella 17 Sub. 505	
2)	2.VARIAZIONE del 25/01/2011 Pratica n. RM0102349 in atti dal 25/01/2011 DIVISIONE, AMPLIAMENTO (n. 10973.1/2011)
er va a a o	3.Atto del 03/02/2011 Pubblico ufficiale GOLIA GIANMARCO Sede COLLEFERRO (RM) Repertorio n. 3274 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3508.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 08/02/2011

CATASTO FABBRICATI Abitazione fg 7 p.IIa 17 SUB 504 (OGGI 505)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/01/2024 Dati identificativi: Comune di ZAGAROLO (M141) (RM)

Foglio 71 Particella 17 Subalterno 504 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: COLLE LABIRINTO n. 6 Piano T

Variatione in soppressione del 25/01/2011, pratica n. RM0102349, in atti dal 25/01/2011 - VARIAZIONE - DIVISIONE, AMPLIAMENTO (n.10973.1/2011) La dichiarazione di Variazione ha: Comune: ZAGAROLO (M141) (RM) - costituito i seguenti immobili: Foglio 71 Particella 17 Subalterno 506, Foglio 71 Particella 17 Subalterno 505 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 71 Particella 17 Subalterno 504	FUSIONE del 26/11/2010 Pratica n. RM1455145 in atti dal 26/11/2010 FUSIONE (n. 158454.1/2010) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: ZAGAROLO (M141) (RM) Foglio 71 Particella 17 Subalterno 502 Foglio 71 Particella 17 Subalterno 503
Dati di classamento dal 26/11/2010 al 25/01/2011 Immobile attuale Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Foglio 71 Particella 17 Subalterno 504 Rendita: Euro 723,04 Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 8,0 vani	FUSIONE del 26/11/2010 Pratica n. RM1455145 in atti dal 26/11/2010 FUSIONE (n. 158454.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ZAGAROLO (M141)(RM) Foglio 71 Particella 17 Sub. 504	
	1.FUSIONE del 26/11/2010 Pratica n. RM1455145 in atti dal 26/11/2010 FUSIONE (n. 158454.1/2010)

CATASTO FABBRICATI fg 7 p.IIa 17 SUB 502

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/01/2024 Dati identificativi: Comune di ZAGAROLO (M141) (RM)

Foglio 71 Particella 17 Subalterno 502 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C. Indirizzo: COLLE LABIRINTO n. 6 Piano T

Variatione in soppressione del 26/11/2010, pratica n. RM1455145, in atti dal 26/11/2010 - FUSIONE - FUSIONE (n.158454.1/2010)

La dichiarazione di Fusione ha: - **costituito i seguenti immobili: Foglio 71 Particella 17 Subalterno 504**

- **soppresso i seguenti immobili: Foglio 71 Particella 17 Subalterno 503, Foglio 71 Particella 17 Subalterno 502**

dal 08/03/1980 al 02/06/2000 Immobile predecessore Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1980 Numero 2296 VIA DI PIANO REGOLATORE Piano TERR Partita: 1001662	COSTITUZIONE del 08/03/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 2.296/1980)
dal 02/06/2000 al 20/10/2009 Immobile predecessore	VARIAZIONE del 02/06/2000 in atti dal 02/06/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A03484.1/2000)



GEOMETRA DAVIDE CORBO

Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Foglio 71 Particella 17 Subalterno 501 COLLE DELLE CASSETTE n. SNC Piano T Partita: 1001662	
dal 20/10/2009 al 26/11/2010 Immobile attuale Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Foglio 71 Particella 17 Subalterno 502 COLLE LABIRINTO n. 6 Piano T	VARIAZIONE del 20/10/2009 Pratica n. RM1514259 in atti dal 20/10/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 324949.1/2009)

CATASTO FABBRICATI fg 7 p.IIa 17 SUB 501

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/01/2024 Dati identificativi: Comune di ZAGAROLO (M141) (RM)

Foglio 71 Particella 17 Subalterno 501 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: COLLE DELLE CASSETTE n. SNC Piano T

Variatione in soppressione del 20/10/2009, pratica n. RM1514259, in atti dal 20/10/2009 - VARIAZIONE - DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.324949.1/2009) La dichiarazione di Variazione ha: Comune: ZAGAROLO (M141) (RM)

- **costituito i seguenti immobili: Foglio 71 Particella 17 Subalterno 503, Foglio 71 Particella 17 Subalterno 502** - soppresso i seguenti immobili: Foglio 71 Particella 17 Subalterno 501

Dati identificativi dal 08/03/1980 al 02/06/2000 Immobile predecessore Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1980 Numero 229	COSTITUZIONE del 08/03/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 2.296/1980)
dal 02/06/2000 al 20/10/2009 Immobile attuale Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Foglio 71 Particella 17 Subalterno 501	VARIAZIONE del 02/06/2000 in atti dal 02/06/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A03484.1/2000)
dal 20/10/2009 al 26/11/2010 Immobile attuale Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Foglio 71 Particella 17 Subalterno 502 COLLE LABIRINTO n. 6 Piano T	VARIAZIONE del 20/10/2009 Pratica n. RM1514259 in atti dal 20/10/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 324949.1/2009)
dal 22/02/2002 al 20/10/2009 Immobile attuale Comune di ZAGAROLO (M141) (RM) Foglio 71 Particella 17 Subalterno 501 Rendita: Euro 497,09 Categoria A/7b), Classe 2, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 Pratica n. 163651 in atti dal 22/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7913.1/2002) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

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.

VILLINO CON CORTE ANNESSA

L'immobile è sito nel Comune di Zagarolo via Colle Labirinto n° 6 , confinante via Colle Labirinto ; p.IIa 833 ; p.IIa 703 ;sub 506 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di Villino Indipendente con corte esclusiva , destinato a civile abitazione, la struttura portante parte in muratura parte cemento armato, le facciate esterne rifinite ad intonaco e tinteggiate con copertura parte a tetto e parte a terrazzo

L'immobile è composto da un unico livello al Piano Terra si accede allo stesso da via Colle Labirinto n° 6.

Si presenta in un stato di manutenzione sufficiente , risultano opere urgenti di manutenzione



ordinaria per infiltrazioni dal terrazzo ed evidenti di segni condensa e di umidità nelle pareti perimetrali .

Le pareti e soffitti tinteggiati , la pavimentazione in ceramica ,i rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi in alluminio con grate in ferro.

Gli impianti tecnologici funzionanti, ma hanno la necessità di interventi e di verifica di conformità alla normativa vigente. La corte esterna ha un'andatura pianeggiante.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'abitazione allo stato attuale risulta così composta :

Piano terra : Soggiorno ,Angolo Cottura , due Camere , bagno, portico e corte esterna

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

Piano Terra : Superficie residenziale mq 60.00, Portico mq 6.50 ,corte di circa 130.00 mq

CATASTO URBANO

Comune di ZAGAROLO (M141) (RM)

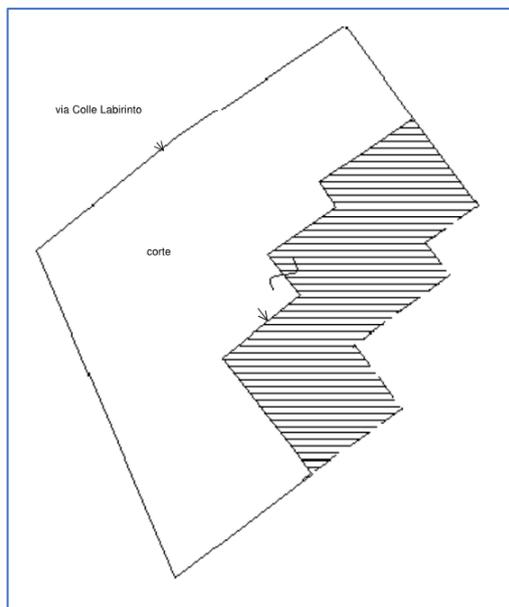
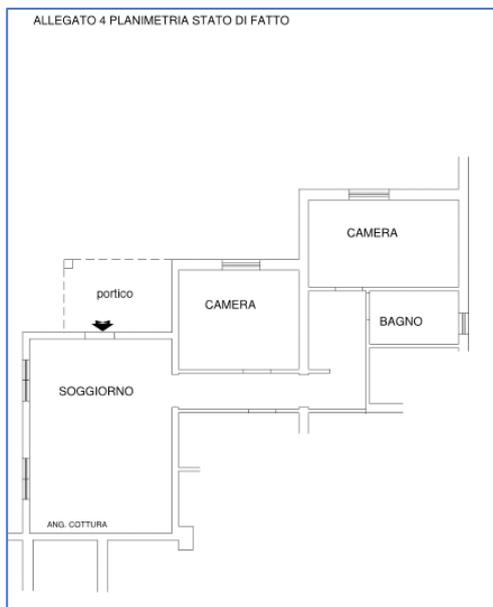
Foglio 71 Particella 17 Subalterno 505

Rendita: Euro 361,52 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: LOCALITA' LABIRINTO n. 6 Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte 69





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 41.82659,12.83989

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 dagli esecutati

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.



Il fabbricato non è interessato vincoli di prelazione, l'area in cui sorge il fabbricato risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) DESTINAZIONE URBANISTICA: Vincolo Cimiteriale

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;

Non risultano vincoli di natura condominiale -L'immobile è indipendente

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 Zagarolo e' risultato quanto segue (allegato 7):

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967 , succesivamente è stato oggetto di frazionamento immobiliare con il seguente titolo edilizio:

Permesso di Costruire n° 36 del 20.12.2010

Non Risulta 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.

L'immobile non presenta difformità rispetto al Permesso di Costruire n°36 del 20.12.2010

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 il Comune 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;

Trattasi di fabbricato indipendente

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

LOTTO UNICO

L'immobile è sito nel Comune di Zagarolo via Colle Labirinto n° 6 , confinante via Colle Labirinto ; p.lla 833 ; p.lla 703 ;sub 506 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Trattasi di Villino Indipendente con corte esclusiva , destinato a civile abitazione, la struttura portante parte in muratura parte cemento armato, le facciate esterne rifinite ad intonaco e tinteggiate con copertura parte a tetto e parte a terrazzo

L'immobile è composto da un unico livello al Piano Terra si accede allo stesso da via Colle Labirinto n° 6.

Si presenta in un stato di manutenzione sufficiente , risultano opere urgenti di manutenzione ordinaria per infiltrazioni dal terrazzo ed evidenti di segni condensa e di umidità nelle pareti perimetrali .

Le pareti e soffitti tinteggiati , la pavimentazione in ceramica ,i rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi in alluminio con grate in ferro.

Gli impianti tecnologici funzionanti, ma hanno la necessità di interventi e di verifica di conformità alla normativa vigente. La corte esterna ha un'andatura pianeggiante.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

L'abitazione allo stato attuale risulta così composta :

Piano terra : Soggiorno ,Angolo Cottura , due Camere , bagno , , corte esterna

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

Piano Terra : Superficie residenziale mq 60.00, Portico mq 6.50 ,corte di circa 130.00 mq

CATASTO URBANO

Comune di ZAGAROLO (M141) (RM)

Foglio 71 Particella 17 Subalterno 505

Rendita: Euro 361,52 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 4 vani



GEOMETRA DAVIDE CORBO

Indirizzo: LOCALITA' LABIRINTO n. 6 Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte 69

Intestati catastali

FONTI Franco nato a ROMA (RM) il 13/06/1981 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1

FONTI Ilario nato a ROMA (RM) il 31/01/1954

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con RUCCHIN FRANCA

RUCCHIN Franca nata a CIVIDALE DEL FRIULI (UD) il 17/02/1957

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con FONTI ILARIO

Risulta errata la toponomastica: Località Labirinto n. 6 anzichè via Colle Labirinto n° 6

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

lastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati e caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE

CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione sufficiente con interventi di manutenzione

Struttura portante in muratura e cemento armato

Rivestimento esterno ad intonaco

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti in ceramica e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in alluminio e grate esterne



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Terra : Superficie residenziale mq 60.00 , Portico mq 6.50; corte di circa 130.00 mq

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	
PT Residenziale	60.00	6.50		
Corte			130.00	
Totale	60.00		130.00	

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
PT Residenziale	60,00		1		1,10	66.00	
Portico	6,50		1		0.25	1,62	
Corte	130,00		0.10		1.00	13	
Totale						80.62 arr	Mq 81.00

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: ZAGAROLO Fascia/zona: Periferica/COLLE BARCO-PALOMBARA-COLLE GENTILE-COLLE VILLA Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€1300,00	€ 1.850,00	€ 1.500,00
Agenzie immobiliari	€ 1400,00	€ 1.800,00	
Borsino immobiliare	€ 1100,00	€ 1.700,00	

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:

€ 1.500,00	X	81.00	=	€ 121.500,00 arr. € 122.000,00
------------	---	-------	---	-----------------------------------

Valore di mercato € 122.000,00**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10 % PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI**

Valore di mercato	A detrarre	Riduzione 10%		Valore di mercato aggiornato



€122.000,00	--	€ 12.200,00	=	€ 109.800,00 arr. € 110.000,00
-------------	----	-------------	---	-----------------------------------

Valore dell'immobile aggiornato € 110.000,00

Il Valore Lotto così determinato è di € 110.000,00 (eurocentodiecimila/00)

ALLEGATI

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

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

Guidonia Montecelio li 18.03.2024

Il C.T.U.
Geometra Davide Corbo

