

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: 100/2023

Giudice: LUPIA FRANCESCO



#### LOTTO UNICO



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 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. Pallante Anna Maria , ed a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno del 04.03.2024 ore 15.00, presso l'immobile oggetto di esecuzione si è 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. Pallante Anna Maria della

data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso l'immobile in oggetto.

L'accesso avveniva, il giorno 04.03.2024 alle ore 15.00 con esito positivo congiuntamente al custode Avv. Pallante, siamo stati accolti dalla sig. \_\_\_\_\_ il quale si è reso disponibile a fare eseguire le operazioni peritali.

Alle ore 15.10 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici dell'immobile pignorato, la documentazione fotografica è stata redatta dal sottoscritto per indisponibilità di un fotografo alla data odierna. Il sig. \_\_\_\_\_ comunica al CTU, che la relazione di consulenza tecnica, può essere inviata al seguente indirizzo mail:

Alle ore 15.55 terminano le operazioni peritali ed alle ore 15.57 viene chiuso il verbale (allegato 1).

## 2° Quesito

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

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che la \_\_\_\_\_ ha acquisito la piena proprietà con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Roma del 11.01.2011 rep. 50 dalla \_\_\_\_\_ (allegato 2)

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 - Registro Particolare 15869 del 11.05.2011

**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 proprietà della \_\_\_\_\_

## 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 di soc. BRUMA srl

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/2011 - Registro Particolare 15689 Registro Generale 25239

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 50 del 11/01/2011

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in FORMELLO(RM)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/09/2011 - Registro Particolare 30467 Registro Generale 48475

Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Repertorio 91993/28408 del 06/09/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in FORMELLO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2012 - Registro Particolare 1868 Registro Generale 13817

Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Repertorio 92686/28882 del 20/03/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in FORMELLO(RM) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11035 del 22/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 426 del 03/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2893 del 23/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 3926 del 17/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)



5. Comunicazione n. 1287 del 14/02/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/02/2017. Cancellazione totale eseguita in data 13/03/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2014 - Registro Particolare 37698 Registro Generale 56285  
Pubblico ufficiale BALLETTA FRANCESCO Repertorio 3131/1972 del 16/12/2014  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FORMELLO(RM) SOGGETTO VENDITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2015 - Registro Particolare 1349 Registro Generale 1804  
Pubblico ufficiale BALLETTA FRANCESCO Repertorio 3203/2025 del 16/01/2015  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FORMELLO(RM) SOGGETTO VENDITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 3627 Registro Generale 5024  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 110 del 30/12/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in FORMELLO(RM)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2015 - Registro Particolare 16521 Registro Generale 22823  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2197/2015 del 23/04/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in FORMELLO(RM)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2015 - Registro Particolare 17901 Registro Generale 24758  
Pubblico ufficiale GIACALONE STEFANIA Repertorio 16833/10915 del 18/06/2015  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FORMELLO(RM)  
SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2015 - Registro Particolare 23160 Registro Generale 32147  
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 223868/70722 del 31/07/2015  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FORMELLO(RM) SOGGETTO VENDITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 14/01/2016 - Registro Particolare 167 Registro Generale 1237  
Pubblico ufficiale BALLETTA FRANCESCO Repertorio 4546/2987 del 12/01/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in FORMELLO(RM) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1388 del 24/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 4423 del 07/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2017 - Registro Particolare 330 Registro Generale 429  
Pubblico ufficiale BALLETTA FRANCESCO Repertorio 5784/3929 del 19/12/2016  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO  
Immobili siti in FORMELLO(RM)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2017 - Registro Particolare 4077 Registro Generale 6117  
Pubblico ufficiale BALLETTA FRANCESCO Repertorio 5957/4070 del 07/02/2017  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FORMELLO(RM)  
SOGGETTO VENDITORE

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2017 - Registro Particolare 20566 Registro Generale 29850  
Pubblico ufficiale BALLETTA FRANCESCO Repertorio 6436/4403 del 22/06/2017  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FORMELLO(RM) SOGGETTO VENDITORE

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2023 - Registro Particolare 13315 Registro Generale 19553  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 699 del 28/02/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in FORMELLO(RM)

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile Fg 15 p..lla 321 sub 505 fg 15 p.lla 879 sub 2**

ISCRIZIONE del 14/01/2016 - Registro Particolare 167 Registro Generale 1237  
Pubblico ufficiale BALLETTA FRANCESCO Repertorio 4546/2987 del 12/01/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1388 del 24/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 4423 del 07/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 03/01/2017 - Registro Particolare 330 Registro Generale 429  
Pubblico ufficiale BALLETTA FRANCESCO Repertorio 5784/3929 del 19/12/2016  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO

3. TRASCRIZIONE del 06/04/2023 - Registro Particolare 13315 Registro Generale 19553  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 699 del 28/02/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Presenza graffati

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Immobile Fg 15 p.lla 321**

1. ISCRIZIONE del 07/08/2002 - Registro Particolare 8702 Registro Generale 36377  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15161 del 24/04/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 3492 del 30/03/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 30/10/2003 - Registro Particolare 32547 Registro Generale 49020  
Pubblico ufficiale PARISIO SERGIO Repertorio 91356/16387 del 23/10/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 30/10/2003 - Registro Particolare 12168 Registro Generale 49021  
Pubblico ufficiale DOTT. SERGIO PARISIO Repertorio 91356/16387 del 23/10/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3368 del 03/05/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 17/01/2006 - Registro Particolare 1353 Registro Generale 2159  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1374/2005 del 30/11/2005  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3369 del 03/05/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5. ANNOTAZIONE del 30/03/2009 - Registro Particolare 3492 Registro Generale 18855  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 132 del 22/07/2008  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8702 del 2002

6. TRASCRIZIONE del 12/05/2011 - Registro Particolare 15689 Registro Generale 25239  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 50 del 11/01/2011  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

7. ISCRIZIONE del 22/03/2012 - Registro Particolare 1868 Registro Generale 13817  
Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Repertorio 92686/28882 del 20/03/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11035 del 22/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 426 del 03/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 2893 del 23/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 3926 del 17/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  5. Comunicazione n. 1287 del 14/02/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/02/2017.
- Cancellazione totale eseguita in data 13/03/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

8. ANNOTAZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 3368 Registro Generale 20420  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 50 del 11/01/2011  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12168 del 2003

9. ANNOTAZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 20421  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 50 del 11/01/2011  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1353 del 2006

10. ANNOTAZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 3370 Registro Generale 20422  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 50 del 11/01/2011  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 28459 del 2008

#### ELENCO CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

E' presente nel fascicolo è presente relazione notarile della continuità delle trascrizioni , ma non accerta il ventennio anteriore alla data del pignoramento 28.02.2023 e della trascrizione del pignoramento 06.04.2023, così come previsto dall'art. 567 comma 2 CPC . La titolarità della proprietà della risale alla compravendita del 14.10.2003, trascritta alla conservatoria in data 30.10.2003.

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 (ALLEGATI 3B-3C-3D-3E)**

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/2011 - Registro Particolare 15689 Registro Generale 25239**

Alla soc .BRUMA srl , ha acquisito la piena proprietà dalla con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Roma del 11.01.2011 rep. 50

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2003- Registro Particolare 32547 Registro Generale 49020**

Alla è pervenuta la piena proprietà dai sigg.

con atto di compravendita DOTT. CARLO BIAGIOLI, NOTAIO PUBBLICO IN SAN MARINO IN DATA 14 OTTOBRE 2003 REP.N. 173, depositato ATTO ESTERO dal NOTAIO PARISIO SERGIO del 23/10/2003 Numero di repertorio 91356/16387

Nella nota di trascrizione le quote contro dei sigg.

sono così riportate :

**Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 4/16**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 4/16

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8/16

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 8/16

**Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 4/16**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 2/16

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 4/16

**Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 4/16**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 2/16

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 4/16

Così come riportate le quote di proprietà dei sigg.

non identificano la piena proprietà del bene venduto unità negoziale (p.lla 321-p.lla 320). Nella nota di trascrizione la quota a favore 1/1. alla

Al fine di verificare la titolarità degli immobili venduti alla

il sottoscritto ha reperito

le note di trascrizione a favore dei sigg.

(moglie e madre) di seguito riportate

#### **IMMOBILE TERRENO P.LLA 321**

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 18.12.1975 - Registro Particolare 19556 Registro Generale 24280**

Ai sigg. per la quota di 1/2 e ... per la quota di 1/2 con atto di divisione ed attribuzione a rogito notaio DI CORATO del 05.12.1975 rep. 22095

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 25.01.1978 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 2029**

Alla sig.ra è pervenuto dal sigg. per atto di regime di comunione dei beni a rogito notaio KUSTERMANN F. di Roma del 10.01.1978 rep. 183

**Si presume che la quota acquisita è pari ad 1/4 ( 50% di 1/2) così come successivamente riportato nella denuncia di successione della sig.ra**



GEOMETRA DAVIDE CORBO

**IMMOBILE P.LLA 321/1 TERRENO P.LLE 320-321****TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/1984 Registro generale 29498 Registro particolare 25030**

Ai sigg. per la quota di usufrutto di 2/4 ed ai sigg.  
 per la quota di nuda proprietà di 1/4 e per la quota di nuda proprietà  
 di 1/4, sono pervenuti per denuncia di successione testamentaria della sig. del

ASTE GIUDIZIARIE®

1) Comune di Formello  
 Terreno di mq. 9.500 § part. 1844 § 15  
 di cui 4.320 e 321 nel quale esisteva una costru-  
 zione bifamiliare 8 vani e servizi non  
 completamente terminata aperta di  
 2) Un Comune di Campagnano  
 Terreno agricolo di ha 2.45.70, p. 1030  
 § 51, n. 9.14.10 Quota 1/2  
 3) Comune di Formello  
 Terreno di area orz. 50, agricolo, edificabile  
 completa di cui al cap. 1. VET. p. 1638  
 § 15. n. 40 e 11

In data Roma 12/3/87

L'eredità del suddetto Sig.

(1) Indicare con preci- sione la persona, o l'uno dei suoi eredi, o la quota loro spettante.

(2) Indicare, Vice Ditta

ASTE GIUDIZIARIE®

**Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità****TRASCRIZIONE A FAVORE del 16.02.1996 Registro Particolare 3443 Registro Generale 5976**

Ai sigg. è pervenuta la quota indivisa 1/3 dalla  
 sig.ra con atto di donazione notaio MATTIANGELI del 31.05.1996 rep. 68888  
 N.B. La sig.ra secondo le trascrizioni precedenti non può essere titolare di diritti  
 pari ad 1/3

Dalle trascrizioni a favore non risulta la piena proprietà dell'immobile, pertanto sarà necessaria la verifica della piena proprietà della p.lla 321 dei sigg.

Si rimanda al Giudice per gli adempimenti dovuti.**IMMOBILE TERRENO P.LLA 40-41 (oggi 879)****TRASCRIZIONE A FAVORE 28/06/1980 del Registro generale 16824 Registro particolare 13614**

Alla sig.ra è pervenuto dal sig per atto di compravendita a rogito notaio  
 KUSTERMANN F. di Roma del 12.06.1980 rep. 1277

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/1984 Registro generale 29498 Registro particolare 25030**

Ai sigg. per la quota di usufrutto di 1/1 ed ai sigg.  
 per la quota indivisa di nuda proprietà di 1/2 e per la quota indivisa di  
 nuda proprietà di 1/2, sono pervenuti per denuncia di successione testamentaria della sig.  
 del 28.05.1982 Numero 28 Volume 9553

## Estratto della denuncia di successione

<p>1) <u>Comune di Formello</u></p> <p>Terrano di mq. 2.500 § par. 1841 § 15</p> <p>4.320 e 321 nel quale insiste una costruzione bifamiliare. L'area è recinta con mura di cinta e recinta con mura di cinta. La costruzione è formata da due appartamenti con cucina, bagno, camera da letto, sala da pranzo e cucina. La costruzione è formata da due appartamenti con cucina, bagno, camera da letto, sala da pranzo e cucina.</p> <p>Quota di <math>\frac{1}{2}</math></p> <p>2) <u>Comune di Campagnano</u></p> <p>Terrano agricolo di ha 2.45 § p. 1030</p> <p>§ 51, v. 9, 11, 10 Quota <math>\frac{1}{2}</math></p> <p>3) <u>Comune di Formello</u></p> <p>Terrano di area 0,250, agricolo, edificabile con pianta di cui al cap. 1. N.C.T. p. 1638</p> <p>§ 15 v. 10 e 11</p>	<p>in data <u>12/3/2024</u></p> <p>L'eredità del defunto Sig. <u>...</u></p> <p>(2) Indicare con precisione le persone, il luogo e la data in cui si è verificata la successione.</p> <p>(3) Dichiarare, Vico D'Alto</p>
--	--

**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 FORMELLO con i seguenti identificativi catastali

**CATASTO URBANO****Abitazione**

**Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505 GRAFFATO Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2**

**Rendita: Euro 695,93 Categoria A/7a), Classe 1, Consistenza 5,5 vani**

**Indirizzo: VIA DELLE NOCETTE n. 9 Piano T-1**

**Dati di superficie: Totale: 92 m2 Totale escluse aree scoperte 84 m2**

**INTESTATI**

sede in FORMELLO (RM)

Diritto di: Proprietà per 1/1

**CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI****CATASTO FABBRICATI****Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505 GRAFFATO Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2024 Dati identificativi: Comune di FORMELLO (D707) (RM)

**Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505-Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2**

Dati identificativi dal 05/11/2014	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/11/2014 Pratica n. RM0724931 in atti dal 05/11/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 146849.1/2014)
Immobile attuale Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505 Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2	Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 1 Foglio 15 Particella 321 Subalterno 2

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

email [geomcorbo@gmail.com](mailto:geomcorbo@gmail.com) PBC [davide.corbo@geopec.it](mailto:davide.corbo@geopec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## GEOMETRA DAVIDE CORBO

Dati di classamento dal 18/02/2010 al 11/02/2011 Immobile attuale Comune di GUIDONIA MONTECELIO (E263) (RM) Sez. Urb. LEF Foglio 29 Particella 383 Subalterno 532 Rendita: Euro 277,60 Zona censuaria 1 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 2,5 vani	VARIAZIONE del 18/02/2010 Pratica n. RM0199949 in atti dal 18/02/2010 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (n. 17501.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Indirizzo dal 05/11/2014 Immobile attuale Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505 Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2 VIA DELLE NOCETTE n. 9 Piano T-1	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/11/2014 Pratica n. RM0724931 in atti dal 05/11/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 146849.1/2014)
Dati di classamento dal 05/11/2014 al 05/11/2015 Immobile attuale Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505 Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2 Rendita: Euro 695,93 Categoria A/7c), Classe 1, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2015 Pratica n. RM0703410 in atti dal 05/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 202895.1/2015) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
dal 05/11/2015 Immobile attuale Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505 Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2 Rendita: Euro 695,93 Categoria A/7c), Classe 1, Consistenza 5,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2015 Pratica n. RM0703410 in atti dal 05/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 202895.1/2015) 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 FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505 Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2 Totale: 92 m2 Totale escluse aree scoperte : 84 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/11/2014, prot. n. RM0724931
<b>Storia degli intestati dell'immobile</b> <b>Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FORMELLO (D707)(RM) Foglio 15 Particella 321 Sub.505</b>	
1. BRUMA S.R.L. (CF 11103441009) sede in FORMELLO (RM) dal 05/11/2014 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/11/2014 Pratica n. RM0724931 in atti dal 05/11/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 146849.1/2014)

**CATASTO FABBRICATI Foglio 15 Particella 321 Subalterno 1 che ha generato il sub 505**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2024 Dati identificativi: Comune di FORMELLO (D707) (RM)

Foglio 15 Particella 321 Subalterno 1 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Indirizzo: VIA DELLE NOCETTE n. 9 Piano S1

Variazione in soppressione del 05/11/2014, pratica n. RM0724931, in atti dal 05/11/2014 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.146849.1/2014) La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 15 Particella 321 Subalterno 508, Foglio 15 Particella 321 Subalterno 507,

Foglio 15 Particella 321 Subalterno 506, Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505, Foglio 15 Particella 321

Subalterno 504- Foglio 15 Particella 321 Subalterno 502, Foglio 15 Particella 321 Subalterno 501, Foglio 15

Particella 882 Subalterno 501- Foglio 15 Particella 879 Subalterno 7, Foglio 15 Particella 879 Subalterno 6-

Foglio 15 Particella 884 Subalterno 6, Foglio 15 Particella 879 Subalterno 4, Foglio 15 Particella 879 Subalterno

3, Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2, Foglio 15 Particella 879 Subalterno 1, Foglio 15 Particella 884

Subalterno 1

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 15 Particella 321 Subalterno 2, Foglio 15 Particella 321 Subalterno 1

Dati identificativi dal 20/12/1990 al 02/08/2013 Immobile predecessore Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3006/1986)
--	--

## GEOMETRA DAVIDE CORBO

dal 02/08/2013 al 05/11/2014 Immobile attuale Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 1	VARIAZIONE del 02/08/2013 Pratica n. RM0596771 in atti dal 02/08/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 129468.1/2013)
Dati di classamento dal 20/12/1990 al 16/01/1991 Immobile predecessore Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Partita: 10071	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3006/1986)
dal 16/01/1991 al 01/01/1992 Immobile predecessore Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Rendita: Lire 5.250 Categoria A/7a), Classe 5, Consistenza 12,5 vani Partita: 10071	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 3006/1986)
dal 01/01/1992 al 01/01/1994 Immobile predecessore Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Rendita: Lire 7.062.500 Categoria A/7a), Classe 5, Consistenza 12,5 vani Partita: 10071	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 01/01/1994 al 02/08/2013 Immobile predecessore Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Rendita: Euro 2.905,07 Rendita: Lire 5.625.000 Categoria A/7a), Classe 5, Consistenza 12,5 vani Partita: 10071	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
dal 02/08/2013 al 31/07/2014 Immobile attuale Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 1 Rendita: Euro 596,51 Categoria A/2b), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	VARIAZIONE del 02/08/2013 Pratica n. RM0596771 in atti dal 02/08/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 129468.1/2013) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 31/07/2014 al 05/11/2014 Immobile attuale Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 1 Rendita: Euro 596,51 Categoria A/2b), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2014 Pratica n. RM0509120 in atti dal 31/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92256.1/2014) Annotazioni: classamento e rendita validati
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FORMELLO (D707)(RM) Foglio 15 Particella 321	
dal 20/12/1990 al 14/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 125/1000 (deriva dall'atto)	1. COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3006/1986)
dal 20/12/1990 al 14/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 125/1000 (deriva dall'atto 1)	
dal 20/12/1990 al 14/10/2003 (deriva dall'atto 1)	
dal 20/12/1990 al 14/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)	2. Atto del 14/10/2003 Pubblico ufficiale BIAGIOLI CARLO Sede SAN MARINO (EE) Repertorio n. 173 - UU Sede BOLOGNA (BO) Registrazione n. 692 registrato in data 11/11/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 34892.1/2005 - Pratica n. RM0425030 in atti
dal 14/10/2003 al 23/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	



## GEOMETRA DAVIDE CORBO

dal 23/10/2003 al 11/01/2011 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	dal 08/06/2005 3. Atto del 23/10/2003 Pubblico ufficiale PARISIO SERGIO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 91356 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 32547.1/2003 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 28/04/2004
dal 11/01/2011 al 02/08/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/01/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 50 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 15689.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 12/05/2011
<b>Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FORMELLO (D707)(RM) Foglio 15 Particella 321 Sub. 1</b>	
dal 02/08/2013 al 05/11/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)	5. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/01/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 50 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 15689.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 12/05/2011 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321

**CATASTO FABBRICATI Foglio 15 Particella 321 Subalterno 2 che ha generato il sub 505**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2024 Dati identificativi: Comune di FORMELLO (D707) (RM)

Foglio 15 Particella 321 Subalterno 1 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C Indirizzo: VIA DELLE NOCETTE n. 9 Piano S1

Variazione in soppressione del 05/11/2014, pratica n. RM0724931, in atti dal 05/11/2014 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.146849.1/2014) La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 15 Particella 321 Subalterno 508, Foglio 15 Particella 321 Subalterno 507,

Foglio 15 Particella 321 Subalterno 506, Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505, Foglio 15 Particella 321

Subalterno 504- Foglio 15 Particella 321 Subalterno 502, Foglio 15 Particella 321 Subalterno 501, Foglio 15

Particella 882 Subalterno 501- Foglio 15 Particella 879 Subalterno 7, Foglio 15 Particella 879 Subalterno 6-

Foglio 15 Particella 884 Subalterno 6, Foglio 15 Particella 879 Subalterno 4, Foglio 15 Particella 879 Subalterno

3, Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2, Foglio 15 Particella 879 Subalterno 1, Foglio 15 Particella 884

Subalterno 1

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 15 Particella 321 Subalterno 2, Foglio 15 Particella 321 Subalterno 2

Dati identificativi dal 20/12/1990 al 02/08/2013 Immobile predecessore Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3006/1986)
dal 02/08/2013 al 05/11/2014 Immobile attuale Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno	VARIAZIONE del 02/08/2013 Pratica n. RM0596771 in atti dal 02/08/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 129468.1/2013)
Dati di classamento dal 20/12/1990 al 16/01/1991 Immobile predecessore Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Partita: 10071	COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3006/1986)
dal 16/01/1991 al 01/01/1992 Immobile predecessore Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Rendita: Lire 5.250 Categoria A/7a), Classe 5, Consistenza 12,5 vani Partita: 10071	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 3006/1986)
dal 01/01/1992 al 01/01/1994 Immobile predecessore	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

## GEOMETRA DAVIDE CORBO

Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Rendita: Lire 7.062.500 Categoria A/7a, Classe 5, Consistenza 12,5 vani Partita: 10071	
dal 01/01/1994 al 02/08/2013 Immobile predecessore Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Rendita: Euro 2.905,07 Rendita: Lire 5.625.000 Categoria A/7a, Classe 5, Consistenza 12,5 vani Partita: 10071	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
dal 02/08/2013 al 31/07/2014 Immobile attuale Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 2 Categoria F3	VARIAZIONE del 02/08/2013 Pratica n. RM0596771 in atti dal 02/08/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 129468.1/2013) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FORMELLO (D707)(RM) Foglio 15 Particella 321	
dal 20/12/1990 al 14/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 125/1000 (deriva dall'atto)	1. COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 3006/1986)
dal 20/12/1990 al 14/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 125/1000 (deriva dall'atto 1)	
dal 20/12/1990 al 14/10/2003 (deriva dall'atto 1)	
dal 20/12/1990 al 14/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)	
dal 14/10/2003 al 23/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 14/10/2003 Pubblico ufficiale BIAGIOLI CARLO Sede SAN MARINO (EE) Repertorio n. 173 - UU Sede BOLOGNA (BO) Registrazione n. 692 registrato in data 11/11/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 34892.1/2005 - Pratica n. RM0425030 in atti dal 08/06/2005
dal 23/10/2003 al 11/01/2011 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 23/10/2003 Pubblico ufficiale PARISIO SERGIO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 91356 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 32547.1/2003 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 28/04/2004
dal 11/01/2011 al 02/08/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/01/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 50 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 15689.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 12/05/2011
<b>Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FORMELLO (D707)(RM) Foglio 15 Particella 321 Sub. 2</b>	
dal 02/08/2013 al 05/11/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)	5. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 11/01/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 50 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 15689.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 12/05/2011 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale FORMELLO (D707) (RM)

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.**

#### ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA

L'immobile è sito nel Comune di Formello via delle Nocette n° 19 (catastalmente n° 9), confinante, sub 501 ; sub 504; distacco p.lla 323 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed uno seminterrato struttura portante parte in cemento armato, parte in muratura , la copertura a tetto , le facciate esterne rifinite ad intonaco . Si accede allo stesso per mezzo di un cancello carrabile e pedonale posto al civico 19 di via delle Nocette.

Trattasi di appartamento destinato a civile abitazione, su due livelli posto al piano Rialzato (catastalmente Terra) e Primo collegati tra loro con una scala a chiocciola in ferro non rifinita , con annessa corte esterna al piano terra .

L'immobile al momento dell'accesso è libero.

Si presenta in corso di costruzione privo di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte , in uno stato di abbandono e con del materiale di risulta all'interno dell'appartamento. Dalle tramezzature realizzate allo stato grezzo l'immobile è così suddiviso composto :

Piano Terra : Soggiorno, angolo cottura , bagno portico , terrazzo e corte esterna ;

Piano Primo : N° 2 camere da letto ,bagno e balcone

Non risultano realizzati gli allacci alla fognura pubblica , mancano le predisposizioni ed i relativi allacci all'utenze domestiche.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

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

Piano Rialzato (Terra) : Superficie residenziale mq 35.00; Superficie non residenziale mq 21.00 , corte circa 45.00 mq

Dalla planimetria catastale e dal titolo edilizio si presentano le seguenti difformità:

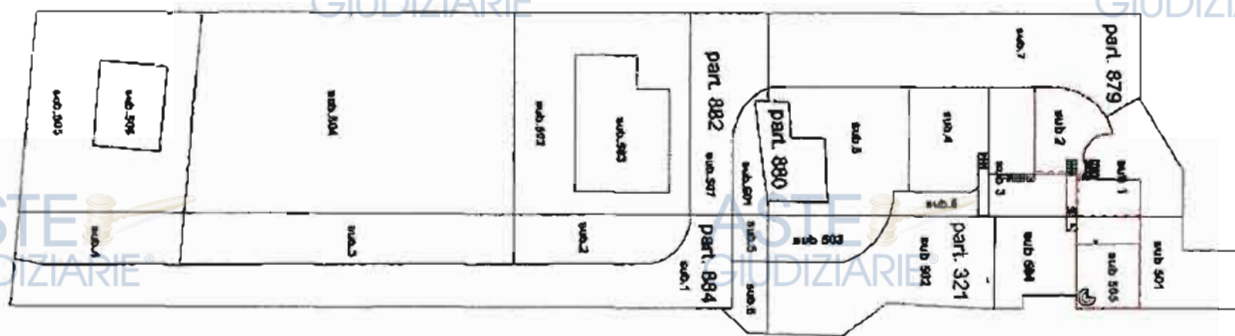
- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un portico sul terrazzo

2) La toponomastica non è aggiornata civ 9 attuale civ 19

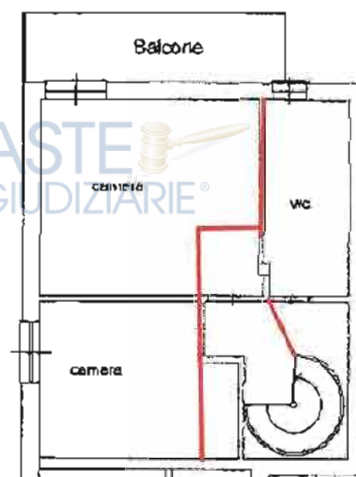
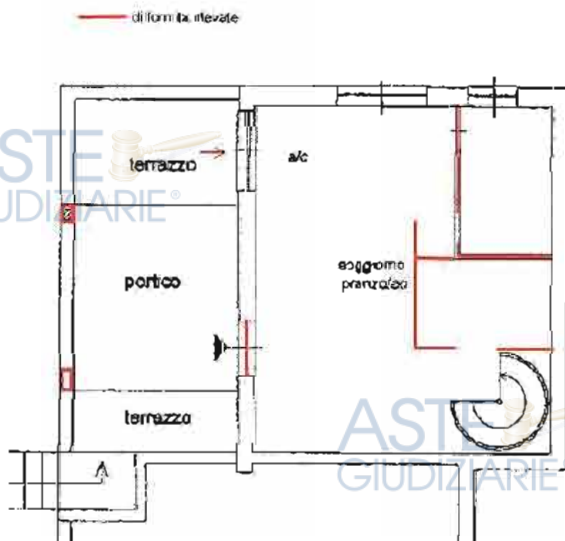
Il tutto in totale difformità con la planimetria catastale ed al titolo edilizio .

IDENTIFICATIVI CATASTALI

ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DIE SUBALTERNI OGGETTO DI ESECUZIONE



ABITAZIONE



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°03'56.2"N 12°23'59.2"E



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

L'immobile è LIBERO

**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 dove ricade il fabbricato è Zona C3R di PRG : Zone edificate di cui si propone il recupero .



**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 vincoli di natura condominiale. Da informazioni assunte dall'esecutato, non risulta costituito il condominio.

Risulta trascritto ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Notaio BALLETTA FRANCESCO del 19/12/2016 rep 5784/3929 (allegato9)

Sintesi :

LA OTTANTE AUTRICE DELL'INTERVENTO EDILIZIO ENUNCIATO IN PREMessa, ANCHE NELL'INTERESSE DEL SIGNOR PROPRIO AVENTE CAUSA QUALE ACQUIRENTE DI ALCUNE PORZIONI IMMOBILIARI REALIZZATE DALLA MEDESIMA SOCIETA' CON SPECIFICO RIFERIMENTO ALLE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' PRESENTATE AL COMUNE DI FORMELLO RISPETTIVAMENTE, IN DATA 27 MARZO 2014 DOTATA DI PROTOCOLLO N. 24/14, IN DATA 29 APRILE 2014 DOTATA DI PROTOCOLLO N. 30/14 ED IN DATA 23 OTTOBRE 2014 DOTATA DI PROTOCOLLO N. 96/14, PER SE' ED EVENTUALI AVENTI CAUSA, SI E' OBBLIGATA NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI FORMELLO, CON SEDE IN FORMELLO (RM), PIAZZA SAN LORENZO, CODICE FISCALE 80210670586, A VINCOLARE A)- ALLA SPECIFICA DESTINAZIONE "PARCHEGGIO" L'AREA DI METRI QUADRATI 147 (CENTOQUARANTASETTE) COMPLESSIVI, COSI' COME PREVISTO DALL'ARTICOLO 41-SEXIES DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150 E DALLA LEGGE REGIONALE 18 NOVEMBRE 1999 N. 33, SOPRA CITATA, COME INDIVIDUATA NEI MEDESIMI PROGETTI ORIGINARIAMENTE PRESENTATI, COME CONTRASSEGNA TO CON BORDATURA DI COLORE ROSSO NELLA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA CHE E' ALLEGATA AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "A"; NONCHE' A MANTENERE E CONCENTRARE TUTTA LA CUBATURA ASSENTITA IN ATTUAZIONE DELLA RICHIAMATA NORMATIVA IN MATERIA DI PIANO CASA ED UTILIZZABILE NELL'AMBITO DEL COMPLESSO DALLA STESSA EDIFICATO IN FORMELLO (RM), IN DIPENDENZA DELL'AMPLIAMENTO PERTINENZIALE REALIZZATO IN VIRTU' DELLE CITE DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA', SULL'IMMOBILE OGGETTO DI EDIFICAZIONE PERTINENZIALE, IN PRECEDENZA DESCRITTO, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FORMELLO IN CARICO AL FOGLIO 15, PARTICELLA 882, SUBALTERNO 508 GRAFFATO CON IL SUBALTERNO 509 E CON LA PARTICELLA 884, SUBALTERNO 501; VIA DELLE NOCETTE N. 9, PIANO T-1, CATEGORIA A/7, CLASSE 2, CONSISTENZA VANI 4,5, RENDITA CATASTALE EURO 662,36; E PER L'EFFETTO A NON TRASFERIRE ULTERIORE CUBATURA RESIDUA AI PROPRI SUCCESSIVI ACQUIRENTI OVVERO AVENTI CAUSA. LE OBBLIGAZIONI ANZIDETTE DA TRASCRIVERSI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2, A SPESE DELLA COMPARENTE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE O MODIFICATE SENZA IL PREVENTIVO BENESTARE DEL COMUNE DI FORMELLO. NON OTTEMPERANDO L'INTERESSATO AGLI IMPEGNI CHE CON L'ATTO IN TRASCRIZIONE HA ASSUNTO CON IL COMUNE DI FORMELLO E CHE GRAVERANNO COME ONERE REALE SUL DIRITTO DI PROPRIETA', SARA' FACOLTA' DEL COMUNE STESSO PROVVEDERE A REVOCARE QUANTO CONCESSO CON IL PRESENTE ATTO, RIVALENDOSI DELLE SPESE CONTRO LA SOCIETA' OBBLIGATA, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA

**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 Formello e' risultato quanto

segue (allegato 7):

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titolo edilizi :

Concessione in sanatoria n° 2826/13-S del 03.09.2013

D.I.A prot .4108/14 prat. N° 24/14 per ampliamento ;

D.I.A prot .3311/15 prat. N° 96/14 per frazionamento u.i.;

D.I.A prot .13329/16 prat. N° 88/1 per frazionamento u.i. ed ampliamento;

Risulta rilasciata attestato di imbocco in fogna RIF. 12364/2014

Risulta depositata S.C.A. di Agibilita in data 21.06.2017 prot. 11337 – N° 33-17

Non risulta redatto il certificato di prestazione energetica

**10) In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi**

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

Dalla planimetria catastale e dal titolo edilizio l'immobile presenta le seguenti difformità:

Diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della porta ingresso all'appartamento e realizzazione portico .

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale 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;**

Dalle informazioni assunte in comune , si rileva che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Non risulta costituito 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**

#### **ABITAZIONE CON ANNESSA CORTE**

L'immobile è sito nel Comune di Formello via delle Nocette n° 19 (catastalmente n° 9), confinante, sub 501 ; sub 504; distacco p.lla 323 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra ed uno seminterrato , la struttura portante ,parte in cemento armato parte in muratura , la copertura a tetto , le facciate esterne rifinite ad intonaco . Si accede allo stesso per mezzo di un cancello carrabile e pedonale posto al civico 19 di via delle Nocette, con l'attraversamento di un viale interno .



Trattasi di appartamento destinato a civile abitazione, su due livelli posto al piano Rialzato (catastalmente Terra) e Primo, collegati tra loro con una scala a chiocciola in ferro non rifinita, con annessa corte esterna al piano terra. L'immobile al momento dell'accesso è libero.

Si presenta in corso di costruzione privo di impianti tecnologici, intonaci, pavimentazione, rivestimenti, porte, in uno stato di abbandono e con del materiale edile e di risulta all'interno. Dalle tramezzature realizzate allo stato grezzo l'immobile è così composto:

Piano Terra: Soggiorno, angolo cottura, bagno, portico, terrazzo e corte esterna;

Piano Primo: N° 2 camere da letto, bagno e balcone

Non risultano realizzati gli allacci alla fognura pubblica, mancano le predisposizioni ed i relativi allacci all'utenze domestiche.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

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

Piano Rialzato (Terra): Superficie residenziale mq 35.00; Superficie non residenziale mq 21.00, corte circa 45.00 mq

Piano Primo Superficie residenziale mq 35.00; Superficie non residenziale mq 4,00

Dalla planimetria catastale e dal titolo edilizio si presentano le seguenti difformità:

Diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della porta ingresso all'appartamento e realizzazione portico. Il tutto in totale difformità con la planimetria catastale ed al titolo edilizio.

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

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

**CATASTO URBANO COMUNE DI FORMELLO (RM)**

**Abitazione**

Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505 GRAFFATO Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2

Rendita: Euro 695,93

Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA DELLE NOCETTE n. 9 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 92 m2 Totale escluse aree scoperte b): 84 m2 POSTO AUTO

**INTESTATI**

Diritto di: Proprietà per 1/1

#### 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 similari.



Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/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

lastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

## ABITAZIONE

### CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione IN CORSO DI COSTRUZIONE

Struttura portante in muratura e cemento armato

Rivestimento esterno ad intonaco

Infissi interni in legno e grate in ferro

### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Rialzato (Terra): Superficie residenziale mq 35.00; Superficie non residenziale mq 21.00, corte circa 45.00 mq;

Piano Primo Superficie residenziale mq 35.00; Superficie non residenziale mq 4.00

### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale		Pertinenza
PT-1° Residenziale	70.00	25.00		
Corte				45.00
Totale	70.00	25.00		45.00

#### CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtule	
PT-1° Residenziale	70		1.00		1,10	77.00	
Balconi terrazzi	25		0.20		1	5.00	
Corte	45		0.05		1.00	4.50	
Totale						86.50 arr.	Mq 87.00

**PARAMETRO DI MERCATO AL FINITO**

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: FORMELLO Fascia/zona: Periferica/LE RUGHE - MASSARUCCIO - LE NOCETTE - PRATICELLO - LA SELVIATA Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 1700,00	€ 2500,00	€ 2300,00
Agenzie immobiliari	€ 1800,00	€ 2600,00	
Borsino immobiliare	€ 1600,00	€ 2400,00	

**VALORE DI MERCATO ALLO STATO FINITO**

Moltiplicando ora il prezzo di mercato al mq per la superficie virtuale, otteniamo il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare al finito				
€ 2300,00	X	87,00	=	€ 200.000,00

VALORE DI MERCATO AL FINITO € 200.000,00

L'immobile è in corso di costruzione privo di impianti tecnologici, intonaci, pavimentazione, rivestimenti, porte e quant'altro necessario per renderlo agibile e funzionale, il sottoscritto ritiene opportuno considerare che lo stato attuale è pari al 60% rispetto ad un immobile ultimato

**VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE IMMOBILE DA COMPLETARE**

Moltiplicando ora il prezzo di mercato al mq per la superficie virtuale, otteniamo il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare al finito				
€ 200.000,00	X	60%	=	120.000,00

VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE € 120.000,00

Considerato che l'immobile è allo stato grezzo ed ha delle difformità edilizie, le quali devono essere sanate di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione;

**REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**

Mancata SCIA per diversa distribuzione spazi interni e modifica prospetti € 3500,00

Demolizione portico € 1500,00

Aggiornamento della planimetria catastale € 800,00

Pulizia Materiali di risulta € 1500,00

**Oneri stimati di regolarizzazione edilizia e catastale circa € 7300,00****STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE**

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

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri di regolarizzazione	Valore aggiornato
Abitazione con corte annessa	€ 120.000,00	€ 7.300,00	€ 112.700,00

GEOMETRA DAVIDE CORBO

**Valore dell'immobile aggiornato € 112.700,00****RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10 % PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI**

Valore di mercato € 112.700,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 11.270,00	=	Valore di mercato aggiornato € 101.430,00 arr. € 101.000,00
-----------------------------------	------------------	------------------------------	---	--

Valore dell'immobile aggiornato € 101.000,00

**Il Valore Lotto così determinato è di € 101.000,00 (eurocentounomila/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) Atto d'obbligo edilizio

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

Guidonia Montecelio li 30.04.2024

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