



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



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 rilevatane in generale la sua completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode Avv. Pallante Anna Maria della

GEOMETRA DAVIDE CORBO

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 , puo' essere inviata al seguente indirizzo mail :

Alle ore 15.55 terminano le operazioni peritali ed allo 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 emerge 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'OBBLIGO 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..la 321 sub 505 fg 15 p.la 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'OBBLIGO 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.la 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 CONTINUITÀ 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 unita negoziale (p.la 321-p.la 320).Nella nota di trascrizione la quota a favore 1/1. alla

Al fine di verificare la titolarità degli immobili venduti alla le note di trascrizione a favore dei sigg.

(moglie e madre) di seguito riportate

il sottoscritto ha reperito

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 ½ con atto di divisone 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

**Estratto della denuncia di successione**

<p>e diritti immobiliari (1)) Comune di Formello Terreno di mq. 9.500 p. part 1844 f. 15 Il vanno descritto: Indirizzo del terreno: C. 4.380 n. 321 sul quale insiste una costru- zione residenziale - 8 vani e servizi - non completa mente terminata e priva di elettricità, in cui è tutta Quota di 1/2 2) Un Comune di Campagnano Terreno agricolo di he 2.45,40, p. 1030. f. 51, n. 9.11.10. Rendita 1/2 3) Comune di Formello Terreno di circa ore 50, agricolo, esclusivamente con pianta di cui al cap. 1 N.C.T. p. 1638 f. 15, n. 40 e 31</p>	<p>In day Roma 12/3/2012</p> <p>L'eredità del suddetto Sig.</p> <p>(1) Indicare con preci- sione le persone, col loro nomi e cognomi, e la quota che spettasse.</p> <p>(2) In modo seguente: (1) di ... E.g. 1/2</p>	<p>(3) Direttore, Vico Olivieri</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 Immobile attuale Comune di FORMELLO (D707) (RM) Foglio 15 Particella 321 Subalterno 505 Foglio 15 Particella 879 Subalterno 2	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/11/2014 Pratica n. RM0724931 in atti dal 05/11/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 146849.1/2014) 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
---	--



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 m ² Totale escluse aree scoperte : 84 m ²	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/11/2014, prot. n. RM0724931
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FORMELLO (D707)(RM) Foglio 15 Particella 321 Sub.505 1. BRUMA S.R.L. (CF 11103441009) sede in FORMELLO (RM) dal 05/11/2014 Diritto di: Proprieta' 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)
--	--

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

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)	
dai 20/12/1990 al 14/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto1)	
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) Registratore n. 692 registrato in data 11/11/2003 - COMPRAVENDITA Voltura n. 34892.1/2005 - Pratica n. RM0425030 in atti

GEOMETRA DAVIDE CORBO

	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
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FORMELLO (D707)(RM) Foglio 15 Particella 321 Sub. 1	
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

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

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	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)	
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'atto1)	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 14/10/2003 al 23/10/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	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 23/10/2003 al 11/01/2011 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	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
dal 11/01/2011 al 02/08/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FORMELLO (D707)(RM) Foglio 15 Particella 321 Sub. 2	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)
dal 02/08/2013 al 05/11/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)	

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029
email geomcorbo@gmail.com PEC 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

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 (catastralmente n° 9), confinante, sub 501 ; sub 504; distacco p.la 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 (catastralmente 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:

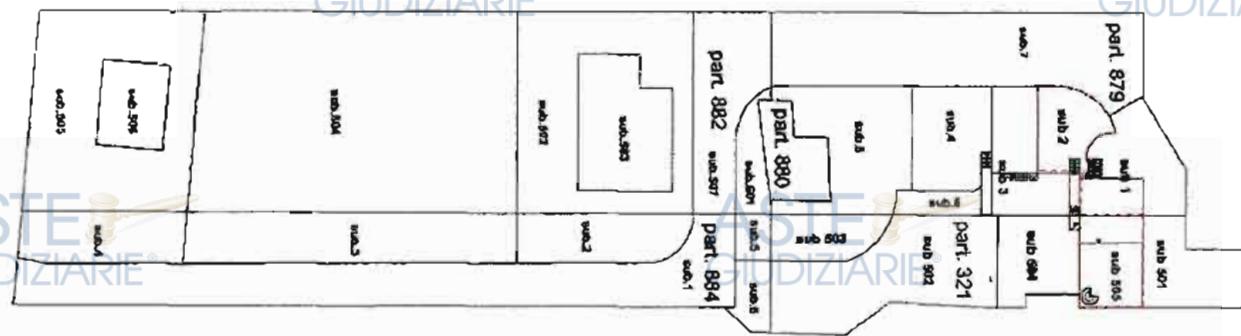
- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un portico sul terrazzo

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

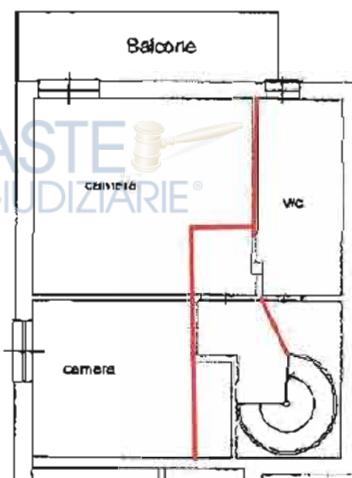
Il tutto in totale difformità con la planimetria catastale ed al titolo edilizio.

IDENTIFICATI CATASTALI

ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DI E 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)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 e 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 OLTRE 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 RISPECTIVAMENTE, 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, COSÌ 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 CONTRASSEGNAZIONE 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 CITATE 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 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 edili:

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 obblazioni 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 (catastralmente 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 .

GEOMETRA DAVIDE CORBO



Trattasi di appartamento destinato a civile abitazione, su due livelli posto al piano Rialzato (catastralmente 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 predisposizione 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(€/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

Iastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati e caratteristiche e dati metrici:

ASTE GIUDIZIARIE® 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

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029
email geomcorbo@gmail.com PEC 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



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

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 eseguito
- 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

II C.T.U.
Geometra Davide Corbo