

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:195/2022

Giudice:PIOVANO MARCO

Parti:

Debitore:

LOTTO 5

Foglio 34 Particella 251 Subalterno 2 Abitazione

Indirizzo: VIA DEL PAPA n. 22 Piano S2-S3

IL CTU

Geometra Davide Corbo

Firmato digitalmente da:
Corbo Davide
Firmato il 03/08/2024 10:03
Seriale Certificato: 3240714
Valido dal 28/01/2024 al 28/01/2027
InfoCertare Qualified Electronic Signature CA

GEOMETRA DAVIDE CORBO

In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , veniva nominato in data 13.03.2023 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 14.03.2023 , 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. Alessia Tartaro a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 01.03.2024 con esito positivo in seguito dell'ordine di liberazione , presso l'immobile oggetto di esecuzione si potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto può 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 .

GEOMETRA DAVIDE CORBO

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. Alessia Tartaro della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso l'immobile staggito.

L'accesso avveniva, il giorno del 01.03.2024 alle ore 15.00 in forza dell'ordine di liberazione e con l'ausilio del fabbro sig.

presso l'immobile sito nel Comune di Genazzano (RM), Via del Papa n° 22 Piano Secondo e Terzo Sottostrada

Alle ore 15.30 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici, degli immobile pignorati identificati catastalmente al **fg 34 p.IIIa 251 sub 2 ABITAZIONE ; denominato lotto 5 in vendita sito in Via DEL PAPA n° 22**. L'immobile pignorato è libero

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano secondo e terzo sottostrada, si presenta con uno stato di abbandono. Allo stato attuale, necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile è così suddiviso:

Piano Secondo Sottostrada: Camera da letto e Terrazzo

Piano Terzo Sottostrada: Cucina, camera da letto e bagno e balcone.

Alle ore 17.00 terminano le operazioni peritali e viene chiuso il verbale (**allegato 1**).

2° Quesito

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

Risposta

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare lotto 5 ed identificati al **fg 34 p.IIIa 251 sub 2 ABITAZIONE**; acquistati per il diritto di usufrutto dal _____ e per il diritto di Nuda Proprietà dal sig _____

con atto di compravendita a rogito Notaio Giorgi in Roma, del 15/07/2007 Numero di repertorio 97183/21445 (**allegato 2**)

Trascritto a Roma 2 del 25/07/2007 Registro generale n. 59094 Registro particolare n. 29404

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.;

Il sig. _____ ha acquistato il diritto di usufrutto come bene personale

Risulta di stato libero per decesso del coniuge

(**Allegato 8**)

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;

L'immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato per il diritto di usufrutto dal _____ e per il diritto di Nuda Proprietà dal sig _____

Domanda di annotazione Registro generale n. 44777 Registro particolare n. 5094 del 03/08/2021 CON SENTENZA N. 19291/2016 - REPERTORIO 18989/2016, PUBBLICATA IN DATA 17/10/2016, IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - X SEZIONE CIVILE, IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, COSI' HA PROVVEDUTO: 1. IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA DELLA SOCIETA' ATTRICE DICHIARA L'INEFFICACIA PER SIMULAZIONE ASSOLUTA, LIMITATAMENTE ALLA INTESTAZIONE DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' IN CAPO AI SIGG.

Detto atti risultano regolarmente registrati e trascritti come dalle risultanze delle visure effettuate

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riportano : (allegato2)
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. (allegato3)

Trascritto a Roma 2 del 25/07/2007 Registro generale n. 59094 Registro particolare n. 29404
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97182/21444 del 15/07/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GENAZZANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5094 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

CON SENTENZA N. 19291/2016 - REPERTORIO 18989/2016, PUBBLICATA IN DATA 17/10/2016, IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - X SEZIONE CIVILE, IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, COSI' HA PROVVEDUTO: 1. IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA DELLA SOCIETA' ATTRICE DICHIARA L'INEFFICACIA PER SIMULAZIONE ASSOLUTA, LIMITATAMENTE ALLA INTESTAZIONE DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' IN CAPO AI SIGG. ALESSIO MATTEINI E MANUELA MATTINI

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome del Sig.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2007 Registro generale n. 59094 Registro particolare n. 29404
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio Numero di repertorio 97183/21445
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GENAZZANO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati: 1 Annotazione n. 5093 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2012 - Registro Particolare 27594 Registro Generale 38888
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 10740/2012 del 01/08/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Immobili siti in GENAZZANO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2022 - Registro Particolare 28377 Registro Generale 39689
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2507 del 31/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GENAZZANO(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE Fg 34 Part.251 Sub 2

1. TRASCRIZIONE del 27/10/2005 - Registro Particolare 41075 Registro Generale 70824
Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 51732/13582 del 10/10/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 14/10/2006 - Registro Particolare 40834 Registro Generale 67857
Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 53801/14358 del 02/10/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 25/07/2007 - Registro Particolare 29404 Registro Generale 59094
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 97183/21445 del 15/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

1. Annotazione n. 5094 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

4. TRASCRIZIONE del 08/08/2007 - Registro Particolare 32641 Registro Generale 64871
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16826 del 27/07/2007

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI

5. TRASCRIZIONE del 10/08/2012 - Registro Particolare 27594 Registro Generale 38888

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 10740/2012 del 01/08/2012

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

6. TRASCRIZIONE del 08/07/2022 - Registro Particolare 28377 Registro Generale 39689

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2507 del 31/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

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

La Certificazione Notarile non riporta esattamente la continuità delle trascrizioni nel ventennio dell' immobile, nella Cerificazione Notarile risulta quanto segue

Al signor	gli immobili erano pervenuti per acquisto
fattone dal signor	
con atto ricevuto dal notaio Maurizio Ermini di Roma in data 21 giugno	
1994, rep.n.41866/10014, trascritto a Roma 2 il 5 luglio 1994 al n.24593 ge-	
nerale e al n.16142 particolare;	

Tale provenienza risulta errata in quanto:

Al sig. è pervenuto dal sig. con ATTO NOTARILE PUBBLICO

del 02/10/2006 Numero di repertorio 53801/14358 Notaio BELLELLI ELVIRA con Sede ROMA (RM)

Trascrizione del 14/10/2006 Registro generale n. 67857 Registro particolare n. 40834

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

Così come dalle visure alla conservatoria dei registri nel ventennio, effettuate dal sottoscritto si

riporta quanto segue (ALLEGATO 3B)

Gli immobili staggiti sono stati acquistati per il diritto di usufrutto dal e per il diritto
di Nuda Proprietà dal sig. dal sig.

Codice fiscale con atto di compravendita a rogito Notaio Giorgi in Roma , del
15/07/2007 Numero di repertorio 97183/21445 (allegato 2)

Trascritto a Roma 2 del 25/07/2007 Registro generale n. 59094 Registro particolare n. 29404

Annotazione n. 5094 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

CON SENTENZA N. 19291/2016 - REPERTORIO 18989/2016, PUBBLICATA IN DATA 17/10/2016, IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - X SEZIONE CIVILE, IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, COSI' HA PROVVEDUTO: 1. IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA DELLA SOCIETA' ATTRICE DICHIARA L'INEFFICACIA PER SIMULAZIONE ASSOLUTA, LIMITATAMENTE ALLA

INTESTAZIONE DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' IN CAPO AI SIGG.

Al sig. _____ è pervenuto dal sig. _____ con ATTO NOTARILE PUBBLICO
del 02/10/2006 Numero di repertorio 53801/14358 Notaio BELLELLI ELVIRA con Sede ROMA (RM)
Trascrizione del 14/10/2006 Registro generale n. 67857 Registro particolare n. 40834

Al sig. _____ I è pervenuta dal sig. _____ con ATTO NOTARILE PUBBLICO
Del 10/10/2005 Numero di repertorio 51732/13582 Notaio BELLELLI ELVIRA
Trascrizione del 27/10/2005 Registro generale n. 70824 Registro particolare n. 41075

Al sig. _____ è pervenuto dal sig. _____ con ATTO NOTARILE PUBBLICO
del 21/06/1194 Numero di repertorio 41866/10014 Notaio ERMINI con sede ROMA
Trascrizione del 05/07/1994 Registro generale n. 24593 Registro particolare n. 16142

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.

Al Sig. _____ per il diritto di usufrutto ed inefficacia della nuda proprietà a favore di _____ con i seguenti atti :

1)Atto a rogito Notaio Giorgi in Roma , del 15/07/2007 Numero di repertorio 97183/21445
Trascritto a Roma 2 del 25/07/2007 Registro generale n. 59094 Registro particolare n. 29404

Annotazione n. 5094 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

INEFFICACIA PARZIALE CON SENTENZA N. 19291/2016 - REPERTORIO 18989/2016, PUBBLICATA IN DATA 17/10/2016, IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - X SEZIONE CIVILE, IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, COSI' HA PROVVEDUTO: 1. IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA DELLA SOCIETA' ATTRICE DICHIARA L'INEFFICACIA PER SIMULAZIONE ASSOLUTA, LIMITATAMENTE ALLA INTESTAZIONE DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' IN CAPO AI SIGG. _____ E

Detti Atti risultano regolarmente registrati e trascritti come dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta : (allegato 3)

Trascritto a Roma 2 del 25/07/2007 Registro generale n. 59094 Registro particolare n. 29404

Annotazione n. 5094 del 03/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

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 Genazzano con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO

FG 34 Pa.IIa 251 Sub 2 Rendita: Euro 119,82 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA DEL PAPA n. 22 Piano S2 Dati di superficie: Totale: 68 m2 Totale escluse aree scoperte b): 62 m2

Intestatari: 1.

Diritto di: Usufrutto per 1/1

2.

Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1 in regime di

separazione dei beni

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO URBANO ABITAZIONE Foglio 34 Part.251 sub 2

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/03/2023 Dati identificativi: Comune di GENAZZANO (D964) (RM)

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

email geomcorbo@gmail.com PEC

Pagina 7

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

Foglio 34 Particella 251 Subalterno 2

Dati identificativi dall'impianto Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 251 Subalterno 2	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo dall'impianto Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 251 Subalterno 2 VIA DEL PAPA n. 22 Piano S2Partita: 156	
Dati di classamento dall'impianto al 01/01/1992 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 251 Subalterno 2 Rendita: Lire 144 Categoria A/5c), Classe 1, Consistenza 2,0 vani Partita: 156	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 al 18/12/2007 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 251 Subalterno 2 Rendita: Euro 29,95 Rendita: Lire 58.000 Categoria A/5c), Classe 1, Consistenza 2,0 vani Partita: 156	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 01/01/1992 al 06/12/2007 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 189 Subalterno 3 Rendita: Euro 43,90 Rendita: Lire 85.000 Categoria A/5c), Classe 2, Consistenza 2,5 vani Partita: 1001	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 18/12/2007 al 18/12/2008 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 251 Subalterno 2 Rendita: Euro 119,82 Categoria A/4 Classe 1, Consistenza 4,0 vani	VARIAZIONE del 18/12/2007 Pratica n. RM1513653 in atti dal 18/12/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 121492.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 18/12/2008 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 251 Subalterno 2 Rendita: Euro 119,82 Categoria A/4d), Classe 1, Consistenza 4,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2008 Pratica n. RM1692753 in atti dal 18/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 132619.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
dal 18/12/2008 Immobile attuale Comune di GENAZZANO (D964) (RM) Foglio 34 Particella 251 Subalterno 2 Rendita: Euro 119,82 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2008 Pratica n. RM1692753 in atti dal 18/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 132619.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GENAZZANO (D964)(RM) Foglio 34 Particella 251 Sub. 2	Impianto meccanografico del 30/06/1987
1. dall'impianto al 23/05/1985 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
2. dall'impianto al 23/05/1985	

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

email geomcorbo@gmail.com PEC

Pagina 8

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

antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1) 3. dall'impianto al 23/05/1985 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1) 4. dall'impianto al 23/05/1985 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)	
dal 23/05/1985 al 04/05/1986 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)	2. SENTENZA(ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/05/1985 Pubblico ufficiale PRETORE DI PALESTRINA Sede PALESTRINA (RM) Repertorio n. 115 - UR Sede PALESTRINA (RM) Registrazione Volume III n. 161 registrato in data 27/06/1985 - Voltura n. 77137/1986 in atti dal 07/12/1988
1. dal 04/05/1986 al 21/06/1994 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 04/05/1986 Pubblico ufficiale STEFANO BRUCCULERI Sede PALESTRINA (RM) Repertorio n. 75085 Sede PALESTRINA (RM) Registrazione n. 881 registrato in data 21/05/1986 - 13 Voltura n. 27551.1/1987 in atti dal 27/04/1994
1. dal 21/06/1994 al 10/10/2005 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 21/06/1994 Pubblico ufficiale ERMINI MAURIZIO Sede ROMA(RM) Repertorio n. 41866 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 06/07/1994 - Voltura n. 64410.1/1994 in atti dal 27/07/1999
1. dal 10/10/2005 al 02/10/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)	5. Atto del 10/10/2005 Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 51732 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 41075.1/2005 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 31/10/2005
1. dal 02/10/2006 al 15/07/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 6)	6. Atto del 02/10/2006 Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 53801 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40834.1/2006 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/10/2006
1. dal 15/07/2007 Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 7) 2. dal 15/07/2007 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 7)	7. Atto del 15/07/2007 Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 97183 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29404.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 26/07/2007

Per una corretta identificazione degli immobili è stata acquisita la documentazione catastale disponibile presso l'Agenzia del Territorio riferibile agli immobili oggetto di pignoramento.

(allegato 5 Documentazione catastale)

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

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Genazzano in via del Papa n°22, Piano Secondo e Terzo Sottostrada, confinante con Via del Papa ; p.lla 83 ; p.lla 100 , salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato posto nel centro storico di Genazzano di epoca antecedente al

1942, composto da tre piani fuori terra e tre entroterra, la struttura in elevazione muratura mista di pietrame, la copertura a falde inclinate, le facciate esterne ad intonaco non rifinite. Trattasi di appartamento posto al piano Secondo e Terzo sottostrada con accesso per mezzo di una scalinata da via del Papa civ. 22, con destinazione d'uso civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato libero. Si presenta in un stato di abbandono e mediocre di conservazione, la pavimentazione i rivestimenti in ceramica, le pareti ed i soffitti tinta lavabile, infissi interni ed esterni in legno vetusti.

L'unità immobiliare è dotata di: impianto elettrico; impianto idraulico; impianto del gas a bombola, ma necessitano di rifacimento totale e di verifica di conformità alla normativa vigente.

Non risultano allacciate le utenze e l'adduzione idrica

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non risulta l'autorizzazione di allaccio in fogna

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al secondo e terzo sottostrada, s

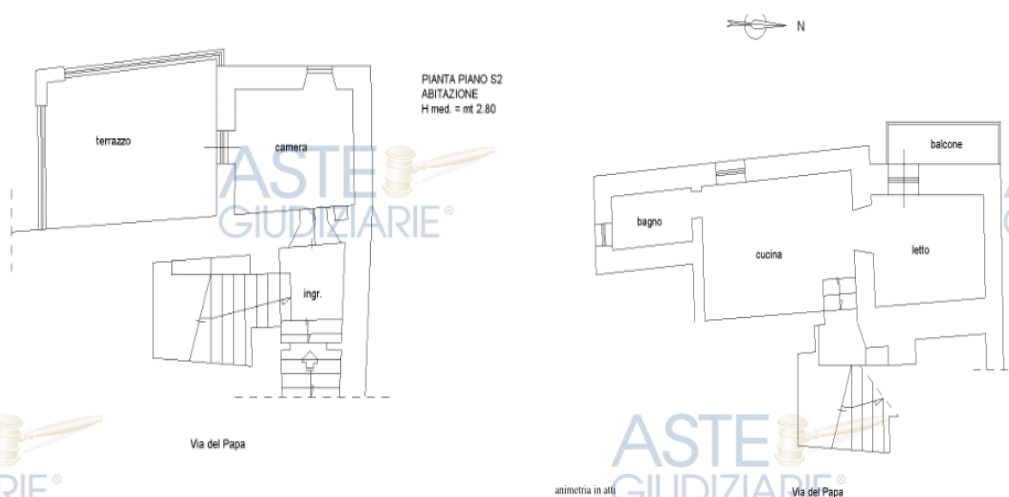
L'immobile è così suddiviso:

Piano Secondo Sottostrada: Camera da letto e Terrazzo

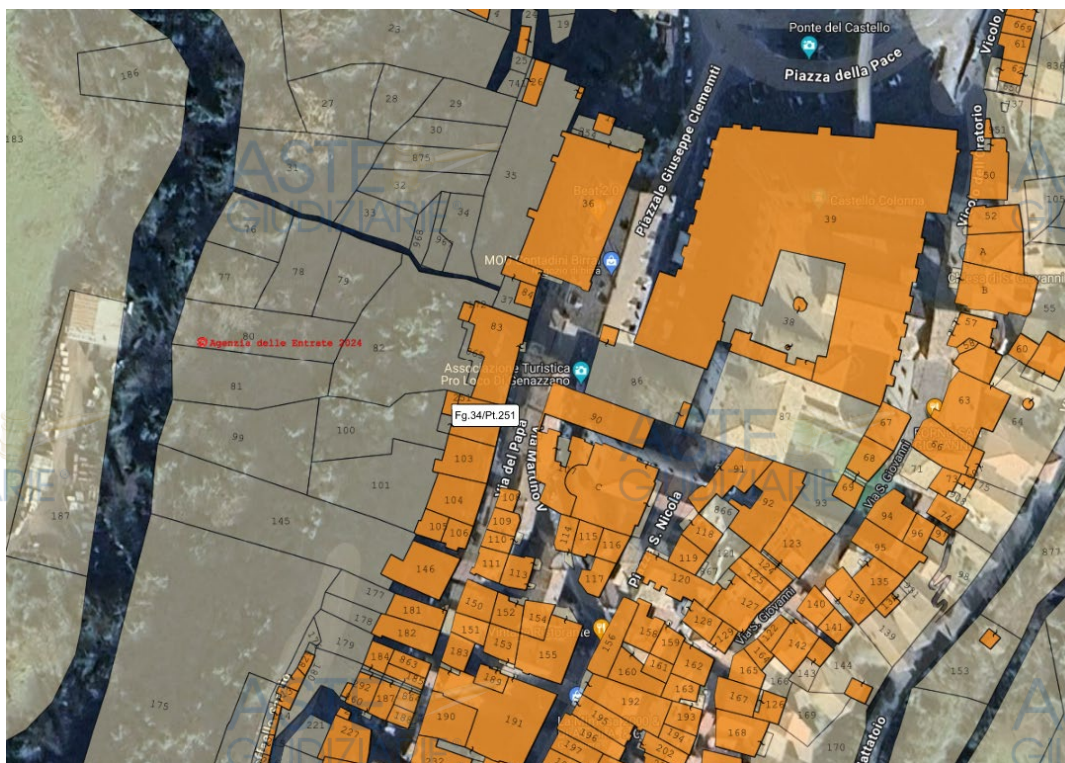
Piano Terzo Sottostrada: Cucina, camera da letto e bagno e balcone.

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

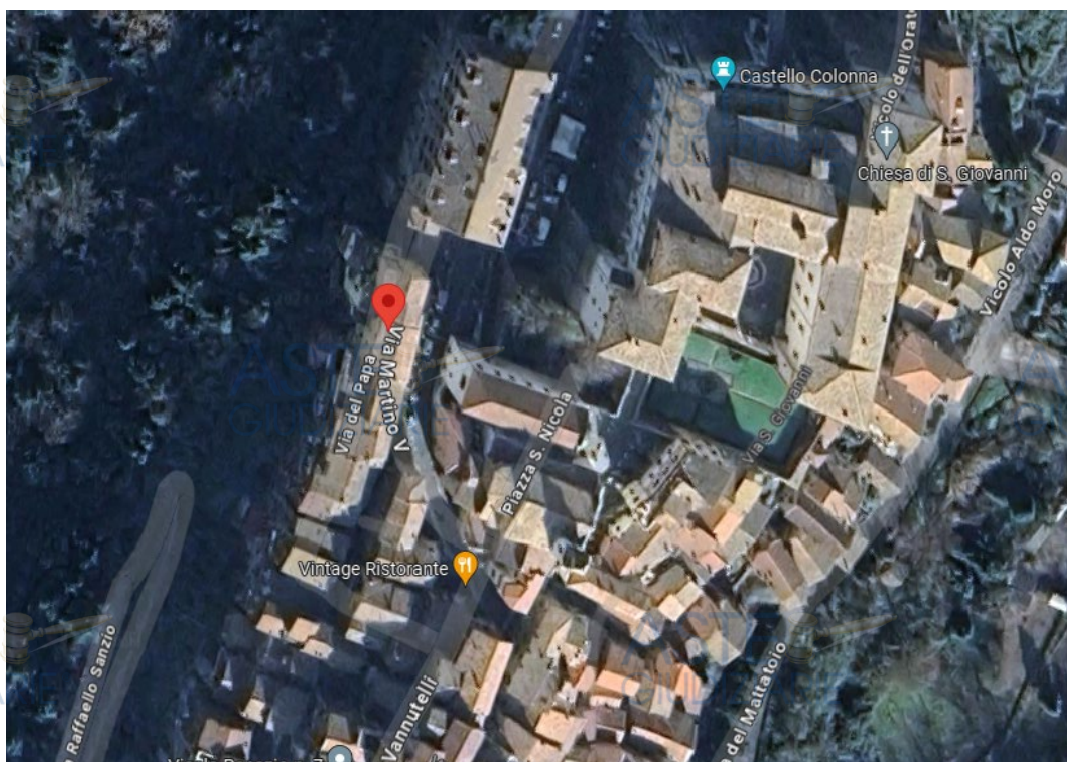
Piano Secondo e Terzo Sottostrada: Sup.Res. mq.34.00, Sup. Non Res. mq.19.00



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



Coordinate 41.83469998674994, 12.973159529387566



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

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

email geomcorbo@gmail.com PEC

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

Pagina 11

pignoramento;

L'immobile risulta 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.

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

PTPR Zona A Centro Storico

P.R.G. Zona A

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

Non risultano costituito il condominio

Verifichi se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica

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

Dalla verifica presso il Comune di Genazzano , e' risultato quanto segue:

L'immobile è stato realizzato antecedemente al 1942 non risultano titoli edilizi

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Non risulta rilasciato il certificato di allaccio in fogna

Non risulta redatto il certificato di prestazione energetica

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

l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°,

legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.

380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla verifiche e dalle caratteristiche costruttive , l'immobile è stato realizzato antecedemente 1942, non risultano titoli edilizi .

Deve essere richiesta l'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura.

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

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

derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva che 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 i 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 5

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Genazzano in via del Papa n°22 , Piano Secondo e Terzo Sottostrada , confinante con Via del Papa ; p.lla 83 ; p.lla 100 , salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato posto nel centro storico di Genazzano di epoca antecedente al 1942 , composto da tre piani fuori terra e tre entroterra ,la struttura in elevazione muratura mista di pietrame , la copertura a falde inclinate , le facciate esterne ad intonaco non rifinite. Trattasi di appartamento posto al piano Secondo e Terzo sottostrada con accesso per mezzo di una scalinata da via del Papa civ. 22 , con destinazione d'uso civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato libero . Si presenta in un stato di abbandono e mediocre di conservazione, la pavimentazione i rivestimenti in ceramica , le pareti ed i soffitti tinta lavabile , infissi interni ed esterni in legno vetusti .

L'unità immobiliare è dotata di : impianto elettrico; impianto idraulico; impianto del gas a bombola , ma necessitano di rifacimento totale e di verifica di conformità alla normativa vigente.

Non risultano allacciate le utenze e l'adduzione idrica

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non risulta l'autorizzazione di allaccio in fogna

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al secondo e terzo sottostrada , s

L'immobile è così suddiviso :

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

email geomcorbo@gmail.com PEC

Pagina 13

Piano Secondo Sottostrada : Camera da letto e Terrazzo

Piano Terzo Sottostrada : Cucina , camera da letto e bagno e balcone .

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

Piano Secondo e Terzo Sottostrada : Sup.Res. mq.34.00 ; Sup. Non Res. mq.19.00

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

CATASTO URBANO

FG 34 Pa.IIIa 251 Sub 2 Rendita: Euro 119,82 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA DEL PAPA n. 22 Piano S2 Dati di superficie: Totale: 68 m2 Totale escluse aree scoperte b): 62 m2

Intestatari: 1.
2.

Diritto di: Usufrutto per 1/1

Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1 in regime di

separazione dei beni

Deve essere richiesta l'autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura.

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

CRITERIO DI STIMA

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile , si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili .

Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

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

Superficie utile abitabile o agibile x 1.10

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

Superficie posti auto scoperti x 0.50

Giardini e Corte esterna x 0.10

lastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE

Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

email geomcorbo@gmail.com PEC

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

CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione mediocre

Stato di abbandono e manutenzione mediocre

Struttura portante muratura

Rivestimento esterno non rifinito

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in legno

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Secondo e Terzo Sottostrada : Sup.Res. mq.34.00 ; Sup. Non Res. mq.19.00

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	
Abitazione	34.00	19.00		
Totale	34.00	19.00		

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtule	
Abitazione	34.00		1		1,10	37.40	
Terrazzi e balconi	19.00		1		0.20	3.80	
Totale						41.20 arr	Mq 41.00

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: GENAZZANO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 800,00	€ 1150,00	€ 800,00
Agenzie immobiliari	€ 900,00	€ 1200,00	
Borsino immobiliare	€ 800,00	€ 1000,00	

VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE

Moltiplicando ora il prezzo di mercato al mq per la superficie virtuale, otteniamo il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare allo stato attuale:				
€ 800,00	X	41	=	€ 32.800.00 arr. € 33.000,00

Valore di mercato € 33.000,00

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

REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE

Autorizzazione allo scarico in fogna € 1.500,00

STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

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

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri di regolarizzazione	Valore aggiornato
Appartamento ad uso civile abitazione	€33.000,00	€ 1500,00	€ 31.500,00

Valore dell'immobile aggiornato € 31.500,00

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

Valore di mercato € 31.500,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 3150,00	=	Valore di mercato aggiornato € 28.350,00
----------------------------------	------------------	----------------------------	---	---

Valore dell'immobile aggiornato € 28.350,00 arr. € 28.000,00

Il Valore Lotto 5 così determinato è di € 28.000,00 (ventottomila/00)

ALLEGATI

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

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 20.07.2024

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

Firmato digitalmente da:
Corbo Davide
Firmato il 03/08/2024 10:03
Seriali Certificato: 3340714
Valido dal 29/01/2024 al 29/01/2027
InfoCertare Qualified Electronic Signature CA