

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice: LUPIA FRANCESCO

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Numero di Ruolo generale: 210/2011

Giudice: LUPIA FRANCESCO

Parti: [REDACTED]

Debitore [REDACTED]



IL CTU

Geometra Davide Corbo



Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

Pagina 1

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

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



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 28.11.2023 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 01.12.2023 , 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;



GEOMETRA DAVIDE CORBO

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 IVG nella persona del sig. PIROZZI Alessandro a seguito del sopralluogo avvenuto nel giorno del 02.02.2024 ore 14.30, presso gli immobili 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 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.

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 IVG, della data dell'inizio delle

operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso presso l'immobile avveniva il giorno del 02.02.2023 dalle ore 14.00 presso l'immobile sito nel Comune di Campagna di Roma ,loc. Selva Grossa via Sacrofanese-Cassia n° 57 , all'altezza del KM 11,400, siamo stati accolti [REDACTED], che si è reso disponibile a fare seguire le operazioni peritali.

Alle ore 14,40 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici topografici e fotografici , L'immobile è composto da due piani fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità immobiliare è occupata [REDACTED] senza titolo, e si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente ed è così suddivisa :

Piano Terra : Soggiorno, cucina , bagno , studio portico e veranda

Piano Primo : Due Camere da Letto , Bagno, ripostiglio e terrazzo

Piano Seminterrato : Sala Hobby /Soggiorno , angolo cottura , bagno e centrale termica

Alle ore 15.50 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;**

Il titolo di provenienza è stato acquisito dal sottoscritto nel quale risulta che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto [REDACTED]

[REDACTED] con il seguente atto di compravendita a rogito Notaio DOMINICI Giuseppe di Ronciglione in data 26.03.2009 rep. 77704 racc. 22112 (ALLEGATO 2)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2009 - Registro Particolare 12132 Registro Generale 23477 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77404/22112 del 26/03/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CAMPAGNANO DI ROMA(RM)

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.;

Gli immobili sono di proprietà [REDACTED]

#### 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 risultano regolarmente registrati e trascritti 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 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (ALLEGATO 3)

#### **ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE A NOME DI PI - GRECO FINANCE ITALIA - SRL**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/04/2009 - Registro Particolare 12132 Registro Generale 23477 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77404/22112 del 26/03/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CAMPAGNANO DI ROMA(RM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2011 - Registro Particolare 19211 Registro Generale 30722 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 13759 del 22/04/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CAMPAGNANO DI ROMA(RM)

**ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE IMMOBILI FG 42 P.LLA 169 SUB 1**

TRASCRIZIONE del 28/08/2002 - Registro Particolare 27207 Registro Generale 37996 Pubblico ufficiale ALBERTI CARLO ALBERTO Repertorio 100939 del 02/08/2002 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PELIMINARE DI COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 6594 del 01/03/2004

TRASCRIZIONE del 01/03/2004 - Registro Particolare 6594 Registro Generale 10241 Pubblico ufficiale ALBERTI CARLO ALBERTO Repertorio 106391 del 22/12/2003 ATTO TRA VIVI - DICHIARAZIONE DI NOMINA  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 27207 del 2002

TRASCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 19141 Registro Generale 31132 Pubblico ufficiale POLI CAPPELLI RAFFAELLA Repertorio 465/281 del 27/05/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**\*TRASCRIZIONE del 10/06/2004 - Registro Particolare 19516 Registro Generale 31678 Pubblico ufficiale ALBERTI CARLO ALBERTO Repertorio 106391 del 22/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

TRASCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 48097 Registro Generale 93672 Pubblico ufficiale BIMA CATERINA Repertorio 104482/22992 del 04/12/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 14/12/2007 - Registro Particolare 27276 Registro Generale 93673 Pubblico ufficiale BIMA CATERINA Repertorio 104483/22993 del 04/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 04/03/2008 - Registro Particolare 7507 Registro Generale 13544 Pubblico ufficiale BIMA CATERINA Repertorio 105177/23400 del 01/02/2008  
ATTO TRA VIVI - ATTO DI SCISSIONE

TRASCRIZIONE del 11/04/2008 - Registro Particolare 12117 Registro Generale 22130 Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Repertorio 88324/9361 del 26/03/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 17/06/2008 - Registro Particolare 20458 Registro Generale 35855 Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Repertorio 88511/9435 del 29/05/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 20/04/2009 - Registro Particolare 12132 Registro Generale 23477 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77404/22112 del 26/03/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 07/06/2011 - Registro Particolare 19211 Registro Generale 30722 Pubblico





ALBERTI CARLO ALBERTO Repertorio 106391 del 22/12/2003 ATTO TRA VIVI - DICHIARAZIONE DI NOMINA

Con contratto preliminare di vendita a rogito ALBERTI CARLO ALBERTO Repertorio 100939 del 02/08/2002

TRASCRIZIONE del 28/08/2002 - Registro Particolare 27207 Registro Generale 37996  
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

con atto di compravendita Notaio FERRETTI di Roma rep 39552 del 15.03.1988

TRASCRIZIONE del 01/04/1988 - Registro Particolare 7645 Registro Generale 12268  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**\*Nelle elenco delle formalità dell'immobile(vedi pag.5), risulta la seguente trascrizione nel ventennio non riportata nella Certificazione Notarile**

TRASCRIZIONE del 10/06/2004 - Registro Particolare 19516 Registro Generale 31678 Pubblico ufficiale ALBERTI CARLO ALBERTO Repertorio 106391 del 22/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Comune CAMPAGNANO DI ROMA FABBRICATI Sezione urbana -  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Foglio 42 Particella 69 sub 1 Consistenza 11.5 vani.

La atto di compravendita per la trascrizione a rogito Notaio ALBERTI Repertorio 106391 del 22/12/2003 è lo stesso riportato nella TRASCRIZIONE del 01/03/2004 - Registro Particolare 6594 Registro Generale 10241 Pubblico ufficiale.

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.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma -Territorio del Comune di Campagnano di Roma con i seguenti identificativi catastali

**CATASTO URBANO** Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM)

**Abitazione** : Foglio 42 Particella 169 Sub 1 Rendita € 1.692,69 Ctg A/2, Classe 3, Consistenza 11,5 vani

**Intestatario** : PI - GRECO FINANCE ITALIA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CF 09477191002  
sede in ROMA (RM)

Risultano le seguenti difformità catastali :

Le planimetrie catastali risultano difformi allo stato di fatto :

#### **PIANO SEMINTERRATO**

E' stata realizzata un'unità immobiliare indipendente, mediante la chiusura del solaio ed l'eliminazione della scala di collegamento con i piani superiori ,ed inoltre è stato relalizzato un angolo cottura.

**PIANO TERRA**

Realizzazione di una veranda , tramezzo all'interno del bagno per il box doccia

**PIANO PRIMO**

Ampliamento camera da letto

Nello stato di fatto per accedere all'immobile oggetto di esecuzione è necessario attraversare la p.lla 181 non riportata nell'atto di compravendita e non oggetto di esecuzione immobiliare.

Pertanto sarà necessaria la costituzione di una servitu' di passaggio carrabile e pedonale , coattiva per l'accesso all'immobile staggito sulla particella 181 e dell'area circostante l'unita immobiliare .



----- **Servitù di passaggio indicativa**

**CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI****CATASTO URBANO****Abitazione Foglio 42 Part. 169 sub 1**

Dati identificativi Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/05/2022 Dati identificativi: Comune di TIVOLI (L182) (RM) Foglio 82 Particella 1103 Subalterno 4	Classamento: Rendita: Euro 1.193,02 Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 7 vari Foglio 82 Particella 1103 Subalterno 4 Indirizzo: VIA DEL NINFEO n. 5 Piano 1-2 Dati di superfici: Totale: 166 m2 Totale escluse aree scoperte 141 m2
Dati identificativi Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM) Foglio 42 Particella 169 Subalterno 1 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM) Foglio 42 Particella 169	COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997 (n. N00573.1/1997)
Indirizzo dal 03/04/1997 al 13/10/2011 Immobile attuale Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM)	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. RM1119396 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTADAL COMUNE (n. 121098.1/2011)

## GEOMETRA DAVIDE CORBO

Foglio 42 Particella 169 Subalterno 1 VIA SACROFANESE CASSIA Interno 1 Piano S1 - T-1 Partita: 1002791	
<b>Dati di classamento dal 03/04/1997 al 10/07/2009</b> <b>Immobile attuale</b> <b>Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM)</b> <b>Foglio 42 Particella 169 Subalterno 1</b> <b>Rendita: Euro 1.692,69</b> <b>Rendita: Lire 3.277.500</b> <b>Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 11,5 vani Partita: 1002791</b>	COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997 (n. N00573.1/1997) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
<b>dal 10/07/2009</b> <b>Immobile attuale</b> <b>Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM)</b> <b>Foglio 42 Particella 169 Subalterno 1</b> <b>Rendita: Euro 1.692,69</b> <b>Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 11,5 vani</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 Pratica n. RM1016632 in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 157617.1/2009) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
<b>Dati di superficie dal 09/11/2015</b> <b>Immobile attuale</b> <b>Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM)</b> <b>Foglio 42 Particella 169 Subalterno 1</b> <b>Totale: 301 m2</b> <b>Totale escluse aree scoperte : 289 m2</b>	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/04/1997, prot. n. N00573
<b>Storia degli intestati dell'immobile</b> <b>Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496)(RM) Foglio 42 Particella 169 Sub. 1</b>	
[REDACTED] Dritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)	1. COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997 (n. N00573.1/1997)
[REDACTED] Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 16/06/2008 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 123428 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20758.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 19/06/2008
[REDACTED] Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 22/12/2003 Pubblico ufficiale ALBERTI Sede MIGLIARINO (FE) Repertorio n. 106391 - UR Sede COMACCHIO (FE) Registrazione n. 3 registrato in data 09/01/2004 - VENDITA Volturno: 40761.1/2004 - Pratica n. RM0707135 in atti dal 20/10/2004
[REDACTED] Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 27/05/2004 Pubblico ufficiale POLI CAPPELLI RAFFAELLA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 465 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19141.1/2004 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 08/06/2004
[REDACTED] Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)	5. Atto del 04/12/2007 Pubblico ufficiale BIMA CATERINA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 104482 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 48097.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 17/12/2007
[REDACTED] Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 7)	7. Atto del 26/03/2008 Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 88324 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12117.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 15/04/2008
[REDACTED] Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 8)	8. Atto del 29/05/2008 Pubblico ufficiale ALCARO GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 88511 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20458.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 18/06/2008
PI - GRECO FINANCE ITALIA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	9. Atto del 26/03/2009 Pubblico ufficiale DOMINICI



<p>[REDACTED]</p> <p>Dritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 9)</p>	<p>GIUSEPPE Sede RONCIGLIONE (VT) Repertorio n. 77404 - COM- PRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12132.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 08/05/2009</p>
---	---

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.**

#### LOTTO

#### PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE AD USO ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Campagnano di Roma Località Selva Grossa via Sacrofano-Cassia (SP 10a) n° 57, confinante via Sacrofano Cassia ; sub 2 ; p.lla 181 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è una porzione di un fabbricato bifamiliare , ad uso civile abitazione, composto da due piani fuori terra ed uno seminterrato , la struttura portante è in muratura , la copertura a tetto , le facciate esterne rifinite ad intonaco .

Si accede per mezzo di cancello carrabile ed uno pedonale posti al civico 57 di via Sacrofano-Cassia , percorrendo un viale interno al lotto di circa 30 ml realizzato sulla p.lla 181 non oggetto di pignoramento , pertanto sarà necessaria la costituzione di un servitu di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'immobile staggito.

Trattasi di porzione di villa bifamiliare su due livelli ad uso civile abitazione, al momento dell'accesso risulta occupato [REDACTED] , si presenta in un normale stato di manutenzione, ad eccezione del portico esterno realizzato in legno , il quale presenta evidenti segni di cedimento strutturale ed ammaloramento del legno.

Le pareti ed i soffitti interni dell'immobile sono tinteggiati con tinta lavabile, la pavimentazione parte in piastrelle di ceramica parte in parquet , rivestimenti in ceramica, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne in legno tamburato. Le rifiniture sono di tipo normale . L'adduzione idrica avviene mediante un pozzo artesiano in comune , così come l'energia elettrica attraverso un contatore unico con le altre unità immobiliari presenti sul lotto di terreno. E' presente un serbatoio gpl ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in esame.

Dal titolo edilizio abilitativo , l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi , Concessioni Edilizie n° 32/1987 ; n° 146/88 ; n° 65/1989:



Realizzazione di una veranda , eliminazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato ; ampliamento al piano primo ; Cambio di destinazione d'uso da servizi agricoli a residenziale al piano terra, cambio d'uso da soffitta a residenziale al piano primo e realizzazione del portico al piano terra .

Per le difformità di cambio d'uso suindicate e del portico sono state presentate due istanze di Condonò edilizio prot. 868 del 01.03.1995 e prot. 873 del 01.03.1995 alla data odierna non sono state definite.

Non risulta depositato presso il comune di Campagnano di Roma -Ufficio Tecnico , nessun titolo edilizio e/o Condonò Edilizio , per l'eliminazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato ; realizzazione della veranda al piano terra ed ampliamento al piano primo .

(allegato 4 planimetria stato dei luoghi )

Gli oneri di regolarizzazione delle domande di condono edilizio saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Dalla planimetria catastale l'immobile presenta le seguenti difformità

Eliminazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato ; realizzazione della veranda al piano terra, e realizzazione di un tramezzo per il box doccia nel bagno al piano terra

L'immobile allo stato attuale risulta così suddiviso :

Piano Seminterrato : Sala Hobby /Soggiorno ; angolo cottura , bagno e centrale termica al quale si accede da una scala esterna .

Piano Terra e Piano Primo collegati tra loro da un scala interna così composti :

Piano Terra : Soggiorno, cucina , bagno , studio portico e veranda

Piano Primo : Due Camere da Letto , Bagno, ripostiglio e terrazzo

Gli impianti tecnologici necessitano di una manutenzione e verifica di conformità .

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica

Non risulta l'autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue e scarichi civili

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la



determinazione della superficie netta calpestabile così desunta :

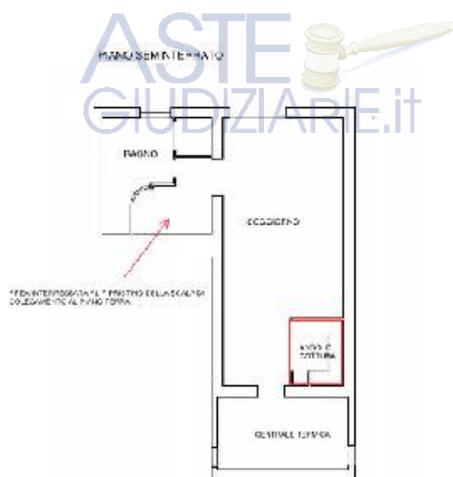
Piano Seminterrato Superficie residenziale mq 75.00

Piano Terra : Superficie residenziale mq 87.00; portico mq 71 .00

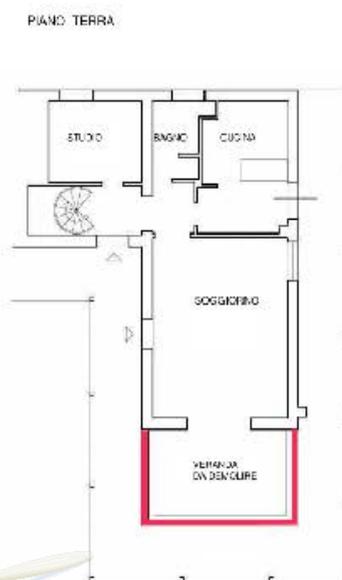
Piano Primo : Superficie residenziale mq 59.00 superficie non residenziale mq 13.00

Riepilogo: Superficie residenziale mq 221,00 ;Superficie non residenziale mq 84.00 (portico, terrazzi)

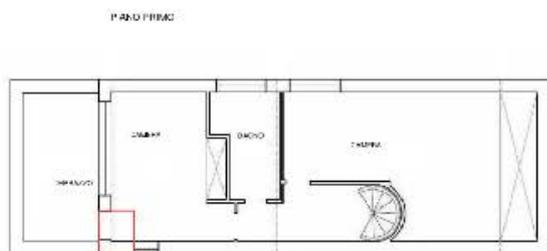
PLANIMETRIE STATO DI FATTO



■ MURO DI COTTURA DA RIMOVERE



ASTE GIUDIZIARIE.it

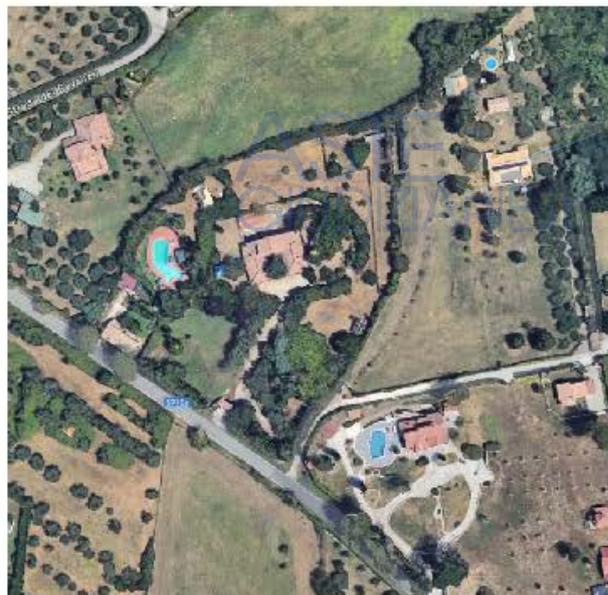
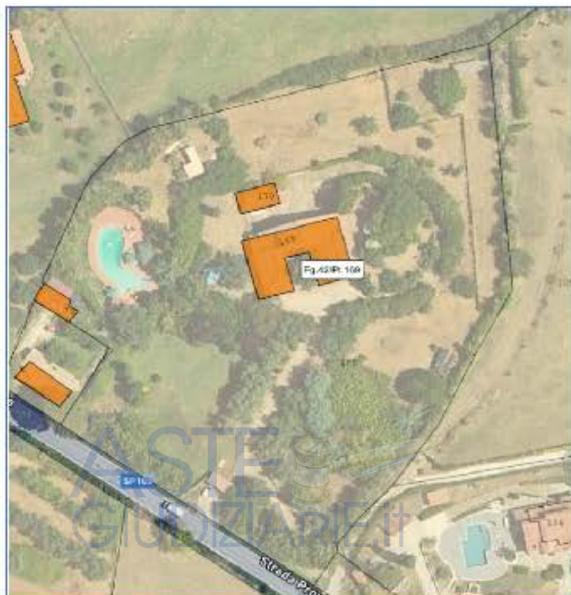


■ DA DEMOLIRE

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.it





**COORDINATE 42.119119, 12.414022**

**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 risultato



**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 non sono interessati da vincoli di prelazione.

PRG Zona E sottozona E1 agricolo

Legge Regionale 38/99 Art. 54 Trasformazioni urbanistiche in zona agricola

PTPR :TAV.A : Paesaggio Naturale Agrario; TAV.B: Nessun Vincolo

**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;**

Risulta trascritto un atto d'obbligo edilizio alla Licenza Edilizia n°32/87 per vincolo dell'area necessaria per la cubatura da realizzare ed al mantenimento delle destinazioni d'uso dei locali adibiti ad attività agricola (Allegato 7)

**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**

Gli immobili non sono stati realizzati 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**

Dall'accesso agli atti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagnano di Roma e' risultato quanto segue (Allegato 7 Titoli edilizi) :

Il fabbricato fu autorizzato come casa colonica unifamiliare con i seguenti titoli edilizi :

Concessioni Edilizie : n°32/1987; Voltura C.E.n°146/88 ; la C.E.in Variante n° 65/1989 .

Successivamente sono state presentate due istanze di Condonò edilizio prot. 868 del 01.03.1995 e prot. 873 del 01.03.1995 per cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato , terra e piano primo e realizzazione di portici,



L'immobile presenta ulteriori difformità rispetto ai titoli edilizi :

Realizzazione di una veranda , eliminazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato, ampliamento al piano primo

Per le sole difformità di cambio d'uso del piano seminterrato terra e primo e realizzazione del portico sono state presentate due istanze di Condonò edilizio prot. 868 del 01.03.1995 e prot. 873 del 01.03.1995 alla data odierna non sono state definite e non sono stati rilasciati i Permessi a Costruire in sanatoria.

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità

Non risulta rilasciata l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue e scarichi civili.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica

Gli oneri di regolarizzazione e definizione delle domande di condono edilizio saranno di seguito indicate e rimarranno a carico dell'aggiudicatario .

Gli oneri di demolizione della veranda , dell'ampliamento al P1°e ripristino della scala interna (PS1-PT) , saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

**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.**

Dall'accesso agli atti edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagnano di Roma e' risultato quanto segue (Allegato 7 Titoli edilizi) :

Il fabbricato fu autorizzato come casa colonica unifamiliare con i seguenti titoli edilizi :

Concessioni Edilizie : n°32/1987;Voltura C.E.n°146/88 ; la C.E.in Variante n° 65/1989 , sono state presentate due istanze di Condonò edilizio prot. 868 del 01.03.1995 e prot. 873 del 01.03.1995 per cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato , terra e piano primo e realizzazione di portici.

L'immobile presenta ulteriori difformità rispetto ai titoli edilizi:

Realizzazione di una veranda , eliminazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato, ampliamento al piano primo

Per le sole difformità di cambio d'uso del piano seminterrato, terra e primo e realizzazione del portico sono state presentate due istanze di Condonò edilizio prot. 868 del 01.03.1995 e prot. 873 del 01.03.1995 alla data odierna non sono state definite e non sono stati rilasciati i Permessi a Costruire in sanatoria di seguito la sintesi dell'istanze sdi sanatoria:

1.)Cambio di destinazione d'uso da servizi agricoli a residenziale al piano terra, cambio d'uso da soffitta a residenziale al piano primo per una superficie complessiva di mq 223,97 e mq 49,80 di portico , dette difformità sono oggetto di istanza di sanatoria prot. 868 del 01.03.1995 per la quale risulta versata la somma di € 7000.000 a titolo di anticipazione dell'oblazione dovuta

Non risultano versati , il saldo dell'oblazione pari € 10.034.65 e gli oneri concessori , oltre interessi



legali dal 31.12.1994 ad oggi ,

2) Realizzazione del portico al piano terra per una superficie di mq 49,80 detta difformità è oggetto di istanza di sanatoria prot. 868 del 01.03.1995 per la quale risulta versata la somma di € 2000.000 a titolo di anticipazione dell'oblazione dovuta . Non risultano versati , il saldo dell'oblazione pari € 124,47 e gli oneri concessori , oltre interessi legali dal 31.12.1994 ad oggi .

Il calcolo dell'oblazione dovuta così come il saldo dichiarato nelle istanze di condono , è sottoposto all'approvazione del Comune , pertanto il saldo effettivo , va verificato alla data del rilascio del Permesso in sanatoria .

Le rispettive domande di condono risultano incomplete di tutta la documentazione necessaria per la definizione della sanatoria ed individuazione degli abusi sanati (relazioni elaborati grafici , schede dati metrici e parametrici ; perizia giurata ; collaudo statico , ecc...) . Come da richiesta integrazione del comune con prot. 770/1996 ; 3556/2000 ; 5919/2007.

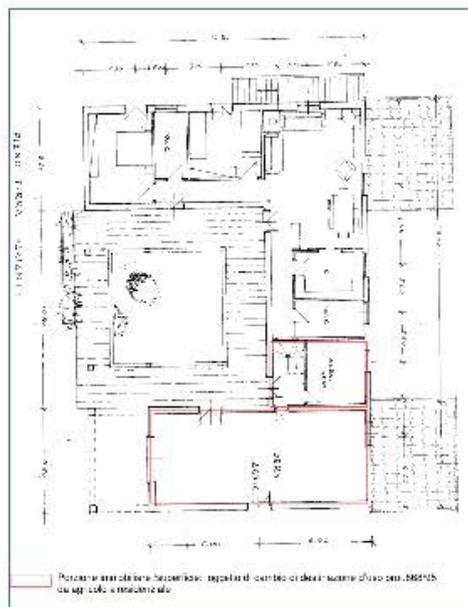
Considerato che le domande di condono interessano l'intero fabbricato , costituito attualmente da due unità immobiliari dal sub 1 oggetto di esecuzione e dal sub 2 estraneo alla presente procedura, preso atto dell'assenza della documentazione necessaria per la definizione delle domande di condono edilizio per definire correttamente le opere che si intendevano sanare, alla data odierna non è possibile individuare le opere abusive sanate.

Gli oneri di definizione delle domande di condono così come dichiarate nell'istanze presentate sono di seguito riportati e saranno a carico dell'aggiudicatario

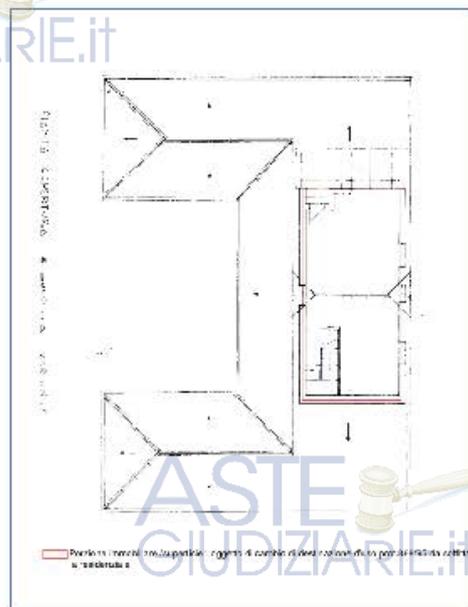
Il sottoscritto può ipotizzare ma non assentire i seguenti abusi sanati .

**Piante di progetto allegate alla Concessione Edilizia n° 65/89 con individuazione ipotetica delle superfici OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CONDONATE**

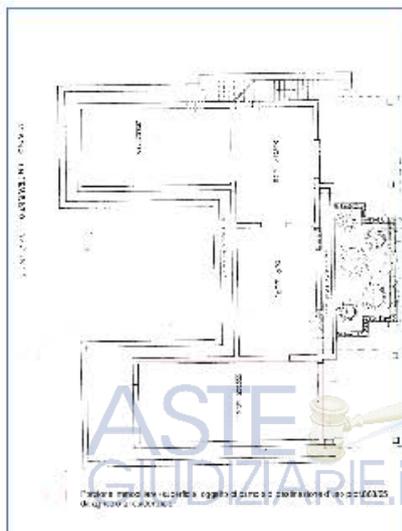
**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



## PIANO SEMINTERRATO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3) La Realizzazione della veranda, dell'angolo cottura nel piano interrato e l'eliminazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato e l'ampliamento al piano primo di circa un mq non sono sanabili, pertanto dovrà essere demolita la veranda e l'angolo cottura al piano interrato, e ripristinata la scala di collegamento.

4) Il tramezzo nel bagno deve essere sanato con una Mancata CILA.

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

**11) Verifici 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;**

Trattasi di fabbricato indipendente

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO UNICO**

**PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE**

L'immobile è sito nel Comune di Campagnano di Roma Località Selva Grossa via Sacrofano-Cassia(SP 10a) n° 57, confinante via Sacrofano Cassia ; sub 2 ; p.lla 181 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è una porzione di un fabbricato , ad uso civile abitazione, composto da due piani fuori terra ed uno seminterrato ,la struttura portante è in in muratura , la copertura a tetto , le facciate esterne rifinite ad intonaco .

Si accede per mezzo di cancello carrabile ed uno pedonale posti al civico 57 di via Sacrofano-Cassia , percorrendo un viale interno al lotto di circa 30 ml realizzato sulla p.lla 181, non oggetto di pignoramento , pertanto sarà necessaria la costituzione di un servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'immobile staggito.

Trattasi di porzione di villa bifamiliare su due livelli ad uso civile abitazione con annessa sala hobby al piano seminterrato, al momento dell'accesso risulta occupato [REDACTED] senza titolo , si presenta in un normale stato di manutenzione , ad eccezione del portico esterno realizzato in legno , il quale presenta evidenti segni di cedimento strutturale ed ammaloramento del legno.

Le pareti e soffitti interni dell'immobile sono tinteggiati con tinta lavabile, la pavimentazione parte in piastrelle di ceramica parte in parquet, rivestimenti in ceramica, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne in legno tamburato. Le rifiniture sono di tipo normale . L'adduzione idrica avviene mediante un pozzo artesiano in comune, così come l'energia elettrica attraverso un contatore unico con le altre unità immobiliari presenti sul lotto di terreno. E' presente un serbatoio gpl ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in esame.

Dal titolo edilizio abilitativo , l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi , Concessioni Edilizie n° 32/1987 ; n° 146/88 ; n° 65/1989:

Realizzazione di una veranda , eliminazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato ; ampliamento al piano primo ; Cambio di destinazione d'uso da servizi agricoli a residenziale al piano terra, cambio d'uso da soffitta a residenziale al piano primo e realizzazione del portico al piano terra .

Per le difformità suindicate di cambio d'uso e del portico sono state presentate due istanze di Condono edilizio prot. 868 del 01.03.1995 e prot. 873 del 01.03.1995 alla data odierna non sono state definite.

Dalla planimetria catastale l'immobile presenta le seguenti difformità :



Eliminazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato ; realizzazione della veranda al piano terra, e realizzazione di un tramezzo per il box doccia nel bagno al piano terra, realizzazione di un angolo cottura al piano seminterrato .

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e delle domande di condono edilizio saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario. L'immobile allo stato attuale risulta essere così suddiviso :

Piano Seminterrato : Sala Hobby /Soggiorno ; angolo cottura , bagno e centrale termica al quale si accede da una scala esterna .

Piano Terra e Piano Primo collegati tra loro da una scala interna così composti :

Piano Terra : Soggiorno, cucina , bagno , studio portico e veranda

Piano Primo : Due Camere da Letto , Bagno, ripostiglio e terrazzo

Gli impianti tecnologici necessitano di una manutenzione e verifica di conformità .

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica

Non risulta l'autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue e scarichi civili

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità

Non risulta depositato il Certificato di Collaudo Statico.

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

Piano Seminterrato Superficie residenziale mq 75.00

Piano Terra : Superficie residenziale mq 87.00; portico mq 71 .00

Piano Primo : Superficie residenziale mq 59.00 superficie non residenziale mq 13.00

**Riepilogo: Superficie residenziale mq 221,00 ;Superficie non residenziale mq 84.00 (portico, terrazzi)**

Il tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Campagnano di Roma con i seguenti identificativi catastali :

**CATASTO URBANO** Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM)

**Abitazione** : Foglio 42 Particella 169 Sub 1 Rendita € 1.692,69 Ctg A/2, Classe 3, Consistenza 11,5 vani

Intestatario

#### CRITERIO DI STIMA

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

Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m<sup>2</sup>), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

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

Superficie utile abitabile o agibile x 1.10

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

Superficie posti auto scoperti x 0.50

Giardini e Corte esterna x 0.05

Istrici solari x 0,15

Terrazzi e balconi x 0.25

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

## ABITAZIONE

### CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione e conservazione sufficiente

Struttura portante in muratura e legno

Rivestimento esterno ad intonaco

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti in ceramica e parquet , Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in legno

Impianti tecnologici funzionanti, ma vetusti e necessitano di interventi di manutenzione e verifica della conformità alla normativa vigente .

### SUPERFICI

Riepilogo: Superficie residenziale mq 221,00 ;Superficie non residenziale mq 84.00 (portico mq 71.80, terrazzo mq 11.50)

### PORTICO

Allo stato attuale si presenta in alcuni tratti, strutturalmente non adeguato e pericolante, con evidenti segni di cedimento , pertanto è preferibile la rimozione dello stesso ed eventuale rifacimento totale.

Considerati che gli oneri di rifacimento , come da perizia in atti (CTU PECCHIA) ammontano ad € 54.345, 63 , maggiori del suo valore commerciale, si ritiene di non stimare la superficie del portico come superficie commerciale, ma valutare e detrarre solo gli oneri di rimozione di seguito riportati.

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE**

## CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
Abitazione	221		1		1,10	243	
Terrazzo	11.50		0.25		1	2.87	
<b>Totale</b>						245.87 arr.	Mq .246.00

## PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima e nelle vicinanze	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: Campagnano di Roma	€ 1100,00	€ 1550,00	<b>€ 1400,00</b>
Agenzie immobiliari	€ 1200,00	€ 1700,00	
Borsino immobiliare	€ 1100,00	€ 1600,00	

**VALORE DI MERCATO NELLO STATO DI LEGGITTIMITA' EDILIZIA**

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:				
€ 1400,00	X	246	=	€ 344.400,00

**Valore di mercato € 344.400,00**

Considerato che l'immobile presenta delle difformità edilizie, di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione;

**REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

DEFINIZIONE DELLE DOMANDE CONDONO EDILIZIO ALLA DATA ODIERNA COME DA ISTANZE PRESENTATE

Istanza prot. 868 del 01.03.1995 saldo dell'oblazione pari € 10159.12 + interessi legali € 6.070,01= €16229.13;

Istanza prot. 873 del 01.03.1995 saldo dell'oblazione pari € 124.47 + interessi legali € 96.14= € 220.61

Oneri concessori circa € 6197.48 + € 18.522,82 (10% annuo) = € 24.720.30

Totale oneri definizione domande di condono edilizio € 41.170.04 salvo conguagli richiesti dal comune.

Oneri professionali per la definizione del condono edilizio € 10.000,00

Opere di Ripristino della scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra e rimozione



angolo cottura al piano interrato , demolizione ampliamento piano primo = € 10.000,00

Mancata Cila per tramezzo del bagno PT € 2500.00

Gli oneri di rimozione e smaltimento del portico circa € 15.000,00

#### **COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO SULLA P.LLA 181**

Le spese per la costituzione della servitu' di passaggio € 5000,00

GLI ONERI TOTALI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AMMONTANO AD € 83.670.04

#### **STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE**

La stima dell'immobile è stata calcolata al netto degli oneri di demolizione e regolarità urbanistiche e catastali

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri di regolarizzazione	Valore aggiornato
Porzione di villa bifamiliare	€ 344.400,00	€ 83.670.04	€ 260.729.96

**Valore dell'immobile aggiornato € 260.729.96**

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

Valore di mercato <u>€ 260.729.96</u>	A detrarre --	Riduzione 10% € 26.072.99	=	Valore di mercato aggiornato €234.656.97 arr. € 235.000,00
--	------------------	------------------------------	---	--

**Valore del Lotto così determinato è pari ad € 235.000,00**

#### ALLEGATI

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

Il sottoscritto , ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente Relazione dopo averla inviata all'esecutato , al creditore procedente ed al custode .

Rimanendo a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 14.02.2024

**Il C.T.U.**

**Geometra Davide Corbo**

