

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Numero di Ruolo generale: 34/2021

Giudice: LUPIA FRANCESCO

Parti: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Debitore: XXXXXXXXXX

LOTTO 3

FG 10 P.IIa 754 ex P.IIa 707



IL CTU

Geometra Davide Corbo



In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , in data 12.10.2022 e previa ammonizione e dopo aver prestato giuramento telematico in data 19.10.2022 , 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, a seguito dei sopralluoghi avvenuti nei giorni del del 18.02.2023 ; alle ore 09.00 ed il giorno 10.03.2022 alle ore 10.00 presso gli immobili siti nel Comune di Civitella San Paolo località Paoello, via Paoello snc , 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 puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio

Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito

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

Risposta

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

Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione in atti e rilevata in generale la sua completezza, comunicava nelle forme di rito al custode Dr.ssa PICCITTO ,la quale a sua volta, comunicava al debitore esecutato , la data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.



Gli accessi avvenivano nei giorni del 18.02.2023 ; alle ore 09.00 ed il giorno 10.03.2022 alle ore 10.00 presso gli immobili siti nel Comune di Civitella San Paolo , via Paoello snc

Nei giorni del 18.02.2023 alle ore 09.00 ed il giorno 10.03.2022 alle ore 10.00 non era presente nessuno , pertanto il sottoscritto ha ritenuto proseguire le operazioni peritali da solo .

Alle ore 9.30 del 18.02.2023 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici per l'immobile identificato con la p.lla 589 , ed il giorno 10.03.2023 alle ore 10.15 sono riprese le operazioni peritali degli immobili identificati sulle p.lle 753(ex 703) e 754(ex704) . Tutti gli immobili risultano liberi e in corso di costruzione , ed in uno stato di abbandono

L'immobile oggetto di esecuzione realizzato sulla **p.lla 589 denominato Lotto in Vendita 1** , risulta composto da 3 unita immobiliari .

Le unità immobiliari risultano adibite a civile abitazione e si presentano in corso di costruzione prive di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte ed in uno stato di abbandono e sono così suddivise indicativamente dalle tramezzature realizzate :

Gli Immobili Sub 1 e sub 3 risultano fusi tra loro ed è così composto

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno , ripostiglio e corte esterna

Piano Primo : N° 3 camere da letto e due bagni e balconi

L'immobile sub 7 è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno e corte esterna

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno e balconi

Alle ore 13.25 terminano le operazioni peritali

Il giorno 10.03.2022 alle ore 10.15 proseguono le operazione peritali negli immobili distinti con la p.lla 753 e p.lla 754.

L'immobile oggetto di esecuzione realizzato **p.lla 753 (ex p.lla 703) denominato Lotto in Vendita 2** risulta composto da 3 unita immobiliari .

Le unità immobiliari risultano adibite a civile abitazione e si presentano in corso di costruzione prive di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte , scala di collegamento tra i due piani, ed in uno stato di abbandono e sono così suddivise indicativamente dalle tramezzature realizzate :

Gli Immobili Sub 1 e sub 2 sono così composti:

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

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

L'immobile sub 3 è composto da :

Piano Terra : Soggiorno,Pranzo Soggiorno , Cucina , bagno

Piano Primo : N° 3 camere da letto, Studio , Ripostiglio , due bagni e balconi

L'immobile oggetto di esecuzione realizzato sulla **p.lla 754(ex p.lla 704) denominato Lotto in Vendita 3** risulta composto da 4 unita immobiliari

Le unità immobiliari risultano adibite a civile abitazione e si presentano in corso di costruzione privi di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte , scala di collegamento tra i due piani, ed in uno stato di abbandono e sono così suddivise indicativamente dalle tramezzature realizzate:

Gli Immobili sub 1 ,sub 2, sub 3 , sub 4 sono così composti:

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno



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

Alle ore 17.15 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 distinto al NCEU al Fg 10 P.IIa 703 è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Sciumbata Gabriele di Roma in data 27.07.2014 rep. 4286/2316 (**allegato 2**)

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

Gli immobili sono di proprietà della [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Sciumbata Gabriele di Roma in data 27.07.2014 rep. 4286/2316 (**allegato 2**)

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 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 della [REDACTED]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2014 - Registro Particolare 22089 Registro Generale 35441
Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4286/2316 del 24/07/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017 - Registro Particolare 14571 Registro Generale 21099

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1998 del 18/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2021 - Registro Particolare 4705 Registro Generale 6765

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3756 del 28/12/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2014 - Registro Particolare 4303 Registro Generale 35442 Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4287/2317 del 24/07/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO Immobili siti in

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE IMMOBILE fg 10 p.IIa 707

TRASCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 22089 Registro Generale 35441 Pubblico

ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4286/2316 del 24/07/2014 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 4303 Registro Generale 35442 Pubblico ufficiale
SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4287/2317 del 24/07/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9084 del 29/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 10603 del 24/11/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 55 del 08/01/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 1505 del 01/04/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017 - Registro Particolare 14571 Registro Generale 21099
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1998 del 18/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2021 - Registro Particolare 4705 Registro Generale 6765
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3756 del 28/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CIVITELLA SAN PAOLO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 15053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4271 del 26/07/2019 DOMANDA
GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

FAVORE

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

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

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

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

[REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio Sciumbata Gabriele di Roma in data 27.07.2014 rep. 4286/2316 ha acquistato dalla [REDACTED]
TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2014 - Registro Particolare 22089 Registro Generale 35441
Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4286/2316 del 24/07/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

La [REDACTED] ha acquisito in parte il terreno su cui è stato edificato il fabbricato con atto di



permuta dai sigg. [REDACTED] con atto di permuta notaio BELLINI di Poggio Mirteto in data 17.05.2011 rep. 85970 racc. 25799
Trascrizione del 14/06/2011 Registro generale n.32001 Registro particolare n. 20048

La [REDACTED] ha acquisito in parte il terreno su cui è stato edificato il fabbricato con atto di permuta dal sig. [REDACTED] con atto di permuta notaio BELLINI di Poggio Mirteto in data 17.05.2011 rep. 85970 racc. 25799
Trascrizione del 14/06/2011 Registro generale n.32001 Registro particolare n. 20049

La [REDACTED] ha acquisito in parte il terreno su cui è stato edificato il fabbricato con atto di permuta dal sigg. [REDACTED] con atto di permuta notaio BELLINI di Poggio Mirteto in data 17.05.2011 rep. 85970 racc. 25799
Trascrizione del 14/06/2011 Registro generale n.32006 Registro particolare n. 20053

Ai sigg. [REDACTED] è pervenuto per denuncia di successione del Sig. [REDACTED] registrata Roma in data 01/02/1999 rep 3/18081 ed integrativa del 19.10.2004 rep. 4/433 e per denuncia di successione della sig.ra [REDACTED] registrata a Roma in data [REDACTED]
TRASCRIZIONE del 20.05.2006 Registro 34312
Trascrizione Accettazione Tacita del 14/06/2011 Registro n° 20044
Ai Sigg [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita Notaio Formica del 18.11.1989 rep. 22763.
Trascrizione del 11/12/1989 Registro n° 31542

Al Sig. [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita Notaio Giglio di Roma del 14/02/1994 rep. 41044.
Trascrizione del 03/03/1994 Registro n° 5242

Ai Sigg. [REDACTED] pervenire unitamente ai sigg [REDACTED] [REDACTED] per denuncia di successione di [REDACTED] rep.11/12494, ed in parte unitamente a [REDACTED] per denuncia di successione del sig. [REDACTED] registrata a Roma il 18/07/1989 rep.30/12699 .
Trascrizione accettazione eredità del 14/06/2001 registro n° 20045
Trascrizione accettazione eredità del 14/06/2001 registro n° 20046

SI PRECISA CHE AL SIG. [REDACTED] DETTO IMMOBILE ERA Pervenuto IL DIRITTO DI ENFITEUSI (GRAVATO DAL DIRITTO DEL CONCEDENTE A FAVORE DEL SIGNOR [REDACTED]) SUL SEGUENTE IMMOBILE IN COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO (RM) LOCALITA' PAOELLELO E PRECISAMENTE CENSITO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 10, PARTICELLA 85, DI CUI SONO DERIVATE LA P.LLA 703 E LA P.LLA 707 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ai Sigg [REDACTED] è pervenuto per denuncia di successione di [REDACTED] registrata a Roma il 24/09/2010 N° 3120 Vol.9990
Trascrizione del 14/03/2011 registro n° 7835
Trascrizione accettazione eredità del 14/06/2001 registro n° 20047

SI PRECISA CHE IL DIRITTO DI USUFRUTTO SPETTANTE A [REDACTED] E IL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' SPETTANTE A [REDACTED] E' GRAVATO DAL DIRITTO DEL CONCEDENTE A FAVORE DI [REDACTED] SUL SEGUENTE IMMOBILE IN COMUNE DI CIVITELLA

SAN PAOLO (RM) LOCALITA' PAOLELLO E PRECISAMENTE CENSITO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 10, PARTICELLA 85 , DI CUI SONO DERIVATE LA P.LLA 703 E LA P.LLA 707 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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 [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio Sciumbata Gabriele di Roma in data 27.07.2014 rep. 4286/2316 ha acquistato dalla soc [REDACTED] TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2014 - Registro Particolare 22089 Registro Generale 35441 Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4286/2316 del 24/07/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Detto Atto risulta regolarmente registrato e trascritto come dal Certificato notarile in atti e dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta : **(allegato 3)**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2014 - Registro Particolare 22089 Registro Generale 35441 Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Repertorio 4286/2316 del 24/07/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

La descrizione degli immobili è conforme al pignoramento.

Sul terreno oggetto di pignoramento distinto al fg 10 p.lla 707 è stato realizzato un fabbricato in corso di costruzione .

Previa autorizzazione del GE il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento catastale ,in conformità allo stato di fatto, con inserimento in mappa catastale e variazione catastale prot.RM0199644 del 17.04.2023 assumendo i seguenti identificativi catastali (allegato 5 A):

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

LOTTO 3

CATASTO URBANO

Abitazione : Foglio 10 Part. 754 sub 1 Cat. F/3 in corso di costruzione

Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Abitazione : Foglio 10 Part. 754 sub 2 Cat. F/3 in corso di costruzione

Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Abitazione : Foglio 10 Part. 754 sub 3 Cat. F/3 in corso di costruzione

Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Abitazione : Foglio 10 Part. 754 sub 4 Cat. F/3 in corso di costruzione

Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Bene comune non censibile : Foglio 10 Part. 753 sub 5 - Partita speciale A

Intestatario :

[REDACTED]
Diritto di Proprieta' per 1/1

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO TERRENI

Immobili : Fg 10 p.IIa 707 (derivata dal frazionamento della p.IIa 85)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2023

Dati identificativi: Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 707

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0 Variazione in soppressione del 04/04/2023, pratica n. RM0181370, in atti dal 04/04/2023 - Tipo Mappale - presentato il 04/04/2023 PER NUOVA COSTRUZIONE(n.181370.1/2023)

La dichiarazione di Tipo Mappale presentato il 04/04/2023 PER NUOVA COSTRUZIONE ha:

Comune: CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) - costituito i seguenti immobili: Foglio 10 Particella 754

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 10 Particella 707

Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94

Dati identificativi dall'impianto al 19/10/2012 Immobile predecessore Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 85	Impianto meccanografico del 05/10/1979
Dal 19/10/2012 al 04/04/2023 Immobile attuale Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 707	FRAZIONAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. RM1028527 in atti dal 19/10/2012 presentato il 19/10/2012 (n. 420.1/2012)
Dati di classamento dall'impianto al 19/10/2012 Immobile predecessore Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 85 Redditi: dominicale Euro 24,71 Lire 47.840 agrario Euro 7,52 Lire 14.560 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 4.160 m2 Partita: 192	Impianto meccanografico del 05/10/1979
dal 19/10/2012 al 19/10/2012 Immobile attuale Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 707 Redditi: dominicale Euro 4,53 agrario Euro 1,38 Particella con qualità: ULIVETO di classe 02 Superficie: 762 m	FRAZIONAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. RM1028527 in atti dal 19/10/2012 presentato il 19/10/2012 (n. 420.1/2012)
dal 19/10/2012 al 04/04/2023 Immobile attuale Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 707 Redditi: dominicale Euro 6,49 agrario Euro 1,57 Particella con qualità: ULIVETO di classe 01 Superficie: 762 m2	Variazione del 19/10/2012 Pratica n. RM1028527 in atti dal 19/10/2012 presentato il 19/10/2012 (n. 420.1/2012) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 704 -Foglio 10 Particella 706 -Foglio 10 Particella 705-Foglio 10 Particella 707-Foglio 10 Particella 702
dal 04/04/2023 al 04/04/2023 Immobile attuale Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 707 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: SOPPRESSO	Tipo Mappale del 04/04/2023 Pratica n. RM0181370 in atti dal 04/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1492479.04/04/2023 presentato il 04/04/2023 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 181370.1/2023) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 707 Foglio 10 Particella 754-Foglio 10 Particella 753
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 85 1 dall'impianto al 19/07/1983 Diritto di: Livellario in parte (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 05/10/1979



<p>2. [REDACTED] dall'impianto al 19/07/1983 Diritto di: Livellario in parte (deriva dall'atto 1)</p> <p>[REDACTED] dall'impianto al 19/07/1983 Diritto di: Diritto del concedente (deriva dall'atto 1)</p>	
<p>[REDACTED] dal 19/07/1983 al 30/08/1988 Diritto di: Livellario per per 1/2 (deriva dall'atto 2)</p> <p>[REDACTED] dal 19/07/1983 al 30/08/1988 Diritto di: Da verificare livellario in comunione legale per 1/2 (deriva dall'atto 2)</p> <p>[REDACTED] Diritto di: Diritto del concedente (deriva dall'atto 2)</p> <p>[REDACTED] dal 19/07/1983 al 30/08/1988 Diritto di: Da verificare livellaria in comunione legale per 1/2 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. Atto del 19/07/1983 Pubblico ufficiale LUIGI VACCARO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 321950 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1A n. 35831 registrato in data 28/07/1983 - Voltura n. 614583 in atti dal 01/08/1988</p>
<p>[REDACTED] dal 30/08/1988 al 17/03/1989 Diritto di: Livellario per per 1/18 (deriva dall'atto 3)</p> <p>[REDACTED] dal 30/08/1988 al 17/03/1989 Diritto di: Livellario per per 1/18 (deriva dall'atto 3)</p> <p>[REDACTED] dal 30/08/1988 al 17/03/1989 Diritto di: Livellario per per 1/18 (deriva dall'atto 3)</p> <p>[REDACTED] dal 30/08/1988 al 17/03/1989 Diritto di: Livellario per per 15/18 (deriva dall'atto 3)</p> <p>[REDACTED] dal 30/08/1988 al 18/05/2010 Diritto di: Diritto del concedente (deriva dall'atto 3)</p>	<p>3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/08/1988 Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 12494 n. 11 registrato in data 28/02/1989 - Voltura n. 2339.3/1989 in atti dal 22/05/1992</p>
<p>[REDACTED] dal 17/03/1989 al 18/05/2010 Diritto di: Livellario per per 1/3 (deriva dall'atto 4)</p> <p>[REDACTED] dal 17/03/1989 al 18/05/2010 Diritto di: Livellario per per 1/3 (deriva dall'atto 4)</p> <p>[REDACTED] dal 17/03/1989 al 18/05/2010 Diritto di: Livellario per 1/3 (deriva dall'atto 4)</p>	<p>4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/03/1989 Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 12699 n. 30 registrato in data 28/07/1989 - Voltura n. 8780.3/1989 in atti dal 22/05/1992</p>
<p>[REDACTED] dal 18/05/2010 al 17/05/2011 Diritto di: Proprieta' per 3/9 (deriva dall'atto 5)</p> <p>[REDACTED] dal 18/05/2010 al 17/05/2011 Diritto di: Proprieta' per 3/9 (deriva dall'atto 5)</p> <p>[REDACTED] dal 18/05/2010 al 17/05/2011 Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 5)</p> <p>[REDACTED] dal 18/05/2010 al 17/05/2011 Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 5)</p>	<p>5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/05/2010 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 3120 registrato in data 24/09/2010 - DICHIARA.SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 61485.2/2010 - Pratica n. RM1177472 in atti dal 07/10/2010</p>



dal 18/05/2010 al 17/05/2011 Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 5)	
[REDACTED] dal 17/05/2011 al 19/10/2012 Diritto di: Diritto del concedente per 3/9 (deriva dall'atto 6)	6.Atto del 17/05/2011 Pubblico ufficiale BELLINI CARLO Sede POGGIO MIRTETO (RI) Repertorio n. 85970 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.20053.2/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 14/06/2011
dal 17/05/2011 al 19/10/2012 Diritto di: Diritto del concedente per 3/9 (deriva dall'atto 6)	
dal 17/05/2011 al 19/10/2012 Diritto di: Enfiteusi per 1/1 (deriva dall'atto 6)	
Diritto di: Diritto del concedente per 1/9 (deriva dall'atto 6)	
dal 17/05/2011 al 19/10/2012 Diritto di: Diritto del concedente per 1/9 (deriva dall'atto 6)	
dal 17/05/2011 al 19/10/2012 Diritto di: Diritto del concedente per 1/9 (deriva dall'atto 6)	
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 703	
[REDACTED] dal 19/10/2012 al 24/07/2014 Diritto di: Diritto del concedente per 3/9 (deriva dall'atto 7)	7.Atto del 17/05/2011 Pubblico ufficiale BELLINI CARLO Sede POGGIO MIRTETO (RI) Repertorio n. 85970 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n.20053.2/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 14/06/2011.Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 85
dal 19/10/2012 al 24/07/2014 Diritto di: Enfiteusi per 1/1 (deriva dall'atto 7)	
dal 19/10/2012 al 24/07/2014 Diritto di: Diritto del concedente per 1/9 (deriva dall'atto 7)	
dal 19/10/2012 al 24/07/2014 Diritto di: Diritto del concedente per 1/9 (deriva dall'atto 7)	
[REDACTED] dal 19/10/2012 al 24/07/2014 Diritto di: Diritto del concedente per 3/9 (deriva dall'atto 8)	8.FRAZIONAMENTO del 19/10/2012 Pratica n. RM1028527 in atti dal 19/10/2012 presentato il 19/10/2012 (n. 420.1/2012)
19/10/2012 al 24/07/2014 Diritto di: Diritto del concedente per 1/9 (deriva dall'atto 8)	
[REDACTED] Sede in ROMA (RM) dal 24/07/2014 al 04/04/2023 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 9)	9.Atto del 24/07/2014 Pubblico ufficiale SCIUMBATA GABRIELE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4286 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 22089.1/2014 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 28/07/2014

CATASTO FABBRICATI

Immobile fg 10 p.lla 754(ex 707) SUB 1-2-3-4

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2023 Dati identificativi: Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 754 Subalterno 1 Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 754	
---	--

<p>Classamento: Categoria F/3a) Foglio 10 Particella 754 Subalterno 1-2-3-4 Indirizzo: LOCALITA' PAOLELLO n. SC Piano T-1</p>	
<p>Dati identificativi dal 04/04/2023 al 17/04/2023 Immobile predecessore Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 754</p>	<p>COSTITUZIONE del 04/04/2023 Pratica n. RM0181374 in atti dal 04/04/2023 (n. 181370.1/2023)</p>
<p>dal 17/04/2023 Immobile attuale Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 754 Subalterno 1</p>	<p>COSTITUZIONE del 15/04/2023 Pratica n. RM0199644 in atti dal 17/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1663188.15/04/2023 COSTITUZIONE (n. 199644.1/2023)</p>
<p>Dati di classamento dal 04/04/2023 al 17/04/2023 Immobile predecessore Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 754 Categoria F/6, Consistenza 0 m</p>	<p>COSTITUZIONE del 04/04/2023 Pratica n. RM0181374 in atti dal 04/04/2023 (n. 181370.1/2023)</p>
<p>dal 17/04/2023 Immobile attuale Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) (RM) Foglio 10 Particella 754 Subalterno Categoria F/3a), Consistenza 0 m2</p>	<p>COSTITUZIONE del 15/04/2023 Pratica n. RM0199644 in atti dal 17/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1663188.15/04/2023 COSTITUZIONE (n. 199644.1/2023)</p>
<p>Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784)(RM) Foglio 10 Particella 754</p>	
<p>1.FARE COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 09720991000) Sede in ROMA (RM) dal 04/04/2023 al 15/04/2023 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>COSTITUZIONE del 04/04/2023 Pratica n. RM0181374 in atti dal 04/04/2023 (n. 181370.1/2023)</p>
<p>1.FARE COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 09720991000) Sede in ROMA (RM) dal 15/04/2023 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>COSTITUZIONE del 15/04/2023 Pratica n. RM0199644 in atti dal 17/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1663188.15/04/2023 COSTITUZIONE (n. 199644.1/2023)</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 3

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE COMPOSTO DA N° 4 UNITA IMMOBILIARI AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Civitella San Paolo località Paoello , via Paoello snc , identificato catastalmente al fg 10 p.lla 754 suub 1-2-3-4-5 , in corso di costruzione , confinante p.lla 709 , p.lla 26 e p.lla 706 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile destinato a civile abitazione è composto da due piani fuori terra e la struttura portante parte in c..a parte in legno, la copertura a tetto , le facciate esterne , prive di impianti tecnologici ed allo stato grezzo e non rifinite . Non risultano realizzati gli allacci alla fognura pubblica , mancano le predisposizioni e i relativi allacci all'utenze domestiche.

L'area circostante il fabbricato è totalmente da definire così come i muri di confine.

Le unità immobiliari risultano adibite a civile abitazione e si presentano in corso di costruzione prive di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte , scala di collegamento tra i due piani, allo stato grezzo ed in uno stato di abbandono e sono così suddivise come da titolo edilizio :

L'immobile sub 1 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno

L'immobile sub 2 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno

L'immobile sub 3 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno

L'immobile sub 4 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno

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

L'immobile sub 1 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra e Piano Primo Superficie totale mq 59.50

L'immobile sub 2 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra e Piano Primo Superficie totale mq 59.50

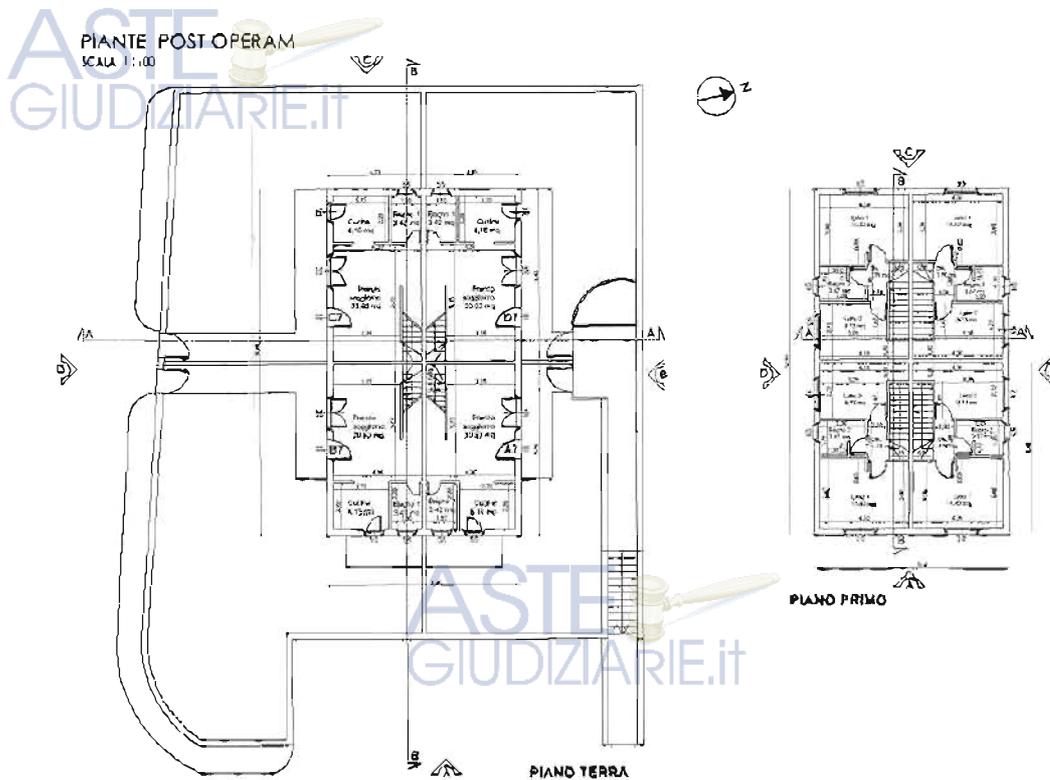
L'Immobilie sub 3 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra e Piano Primo Superficie totale mq 59.50

L'Immobilie sub 4 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra e Piano Primo Superficie totale mq 59.50

PLANIMETRIE DI PROGETTO



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)



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 in corso di costruzione e non occupato.

Risulta iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 per gli immobili staggiti la seguente trascrizione TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 10628 Registro Generale 15053 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4271 del 26/07/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE FAVORE

[REDACTED]

CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

CONTRO

Denominazione o ragione [REDACTED]

(allegato 3B iscrizioni e trascrizioni) .

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 interessato vincoli

P.R.G. Zona C espansione residenziale

Piano di lottizzazione localita Paolello approvato con Delibera C.C n° 4 del 26.03.2010

Identificato come Lotto Urbanistico n° 7.

Convenzione Urbanistica a rogito notaio Palmieri Paolo del 27.06.2012 rep. 141106 racc. 16632 , trascritta a Roma 2 in data 09.07.2012 R.G n° 31604 R.P. 22248

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;

I titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dei fabbricati sono oggetto di piano di lottizzazione , nel quale è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da convenzione , alla data degli accessi , dette opere non sono state realizzate , pertanto l'efficacia del titolo edilizio è subordinato alla realizzazione dell'opere di urbanizzazione, così come previste dalla Delibera di C.C n° 37 del 29.12.2011 e nella convenzione a rogito notaio Palmieri Paolo del 27.06.2012 rep. 141106 racc. 16632 , trascritta a Roma 2 in data 09.07.2012 R.G n° 31604 R.P. 22248 (allegato 7B)

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

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

Il fabbricato e' stato autorizzato con i seguenti titoli edilizi :

Piano di lottizzazione localita Paolello approvato con Delibera C.C n° 4 del 26.03.2010



Identificato come Lotto Urbanistico n° 7.

Convenzione Urbanistica a rogito notaio Palmieri Paolo del 27.06.2012 rep. 141106 racc. 16632 ,
trascritta a Roma 2 in data 09.07.2012 R.G n° 31604 R.P. 22248

Dia prot. 1060 del 31.03.2014; DIA prot. 3049 11.08.2015

Autorizzazione Sismica pos. 12167/CV prot. 2015-242158 del 15.05.2015

Dai titoli edilizi si presentano le seguenti difformità:

Non risultano realizzate le opere di urbanizzazione

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

Non risulta rilasciata l'autorizzazione di allaccio in fogna

Non risulta rilasciato il Certificato di agibilità

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.

I titoli edilizi presentati risultano scaduti e le opere di urbanizzazione non risultano realizzate .

Per il completamento del fabbricato sarà necessario richiedere un nuovo titolo edilizio (PDC o SCIA)

Per la realizzazione e completamento delle opere di Urbanizzazione sarà necessario un nuovo titolo e/o proroga.

Si ritiene opportuno precisare che per il completamento del fabbricato e delle opere di urbanizzazione dovrà essere autorizzato dal Comune di Civitella San Paolo , il quale dovrà indicare tutte le modalità di ripresa dei lavori .

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 uso civico.

IL TERRENO SU CUI E' STATO EDIFICATO IL FABBRICATO È GRAVATO DAL LIVELLO FAVORE DEL DIRITTO DEL CONCEDENTE SIGNOR ██████████ O AVENTI CAUSA, IN QUANTO AL SIG. ██████████

██████████ (DANTE CAUSA) ERA PERVENUTO IL DIRITTO DI ENFITEUSI

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;

Il fabbricato fa parte di una Convenzione Urbanistica con l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione a carico dell'aggiudicatario per la quota spettante al lotto n° 3 di PDL .

Risulta al seguente trascrizione contro :

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 23/03/2021 - REGISTRO PARTICOLARE 10628 REGISTRO GENERALE 15053 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA REPERTORIO 4271 DEL 26/07/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

FAVORE :

CONTRO :

CONTRO :

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 3

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE COMPOSTO DA N°3 UNITA IMMOBILIARI AD USO CIVILE ABITAZIONE – FG. 10 P.LLA 754 SUBB 1-2-3-4-5 (EX 707)

L'immobile è sito nel Comune di Civitella San Paolo località Paoello , via Paoello snc , identificato catastalmente al fg 10 p.lla 754 subb 1-2-3-4-5 , in corso di costruzione , confinante p.lla 709 , p.lla 26 e p.lla 706 salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile destinato a civile abitazione è composto da due piani fuori terra e la struttura portante parte in c.a parte in legno, la copertura a tetto , le facciate esterne , prive di impianti tecnologici ed allo stato grezzo e non rifinite . Non risultano realizzati gli allacci alla fognura pubblica , mancano le predisposizione e i relativi allacci all'utenze domestiche.

L'area circostante il fabbricato è totalmente da definire così come i muri di confine.

Le unità immobiliari risultano adibite a civile abitazione e si presentano in corso di costruzione prive di impianti tecnologici , intonaci , pavimentazione , rivestimenti , porte , scala di collegamento tra i due piani, allo stato grezzo ed in uno stato di abbandono e sono così suddivise come da titolo edilizio :

L'immobile sub 1 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno



L'immobile sub 2 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno

L'immobile sub 3 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno

L'immobile sub 4 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , bagno

Piano Primo : N° 2 camere da letto e bagno

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

L'immobile sub 1 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra e Piano Primo Superficie totale mq 59.50

L'immobile sub 2 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra e Piano Primo Superficie totale mq 59.50

L'Immobilie sub 3 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra e Piano Primo Superficie totale mq 59.50

L'Immobilie sub 3 in corso di costruzione è composto da :

Piano Terra e Piano Primo Superficie totale mq 59.50

LOTTO 3

CATASTO URBANO COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO

Abitazione : Foglio 10 Part. 754 sub 1 Cat. F/3 in corso di costruzione
Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Abitazione : Foglio 10 Part. 754 sub 2 Cat. F/3 in corso di costruzione
Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Abitazione : Foglio 10 Part. 754 sub 3 Cat. F/3 in corso di costruzione
Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Abitazione : Foglio 10 Part. 754 sub 4 Cat. F/3 in corso di costruzione
Indirizzo: VIA PAOLELLO n. SNC Piano T-1

Bene comune non censibile : Foglio 10 Part. 753 sub 5 - Partita speciale A

Intestatario

Dritto di Proprieta per 1/1

CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di un fabbricato in costruzione, fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere per l'immobile da stimare il valore di costo di produzione come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi. Il valore del costo di produzione si calcola sommando tutte le spese necessarie per la realizzazione del fabbricato, oltre alle spese generali, il valore del terreno. Le componenti del costo di produzione sono molteplici e variano a seconda del tipo di costo da valutare. Per la stima del terreno edificabile sul quale è stato realizzato il fabbricato in corso di costruzione, viene utilizzato il valore di mercato. Il CTU, al fine di determinare il valore di mercato di terreno sul quale insiste il fabbricato in corso



costruzione, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Il costo unitario rilevato per beni corrispondenti varia da € 200,00 a € 350,00 al mq di superficie edificabile .

Considerata l'ubicazione dell'area, le dimensioni e il progetto su di esso approvato , si ritiene rispondente il costo unitario di € 250,00/mq di SUL (Superficie Utile Lorda)

Per la stima del costo di produzione della porzione di fabbricato già realizzato il CTU ha utilizzato i listini prezzi per le opere edili pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria e Artigianato della provincia di Roma

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

I parametri utilizzati per i calcoli di stima sono state così determinati:

- per la porzione del fabbricato realizzato sono state utilizzate le superfici misurate sui progetti approvati e depositati in Comune.
- per il terreno edificabile sono stati utilizzati i dati relativi alla capacità edificatoria riportati nel titolo edilizio

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

La stima del costo di produzione dell'intero immobile è stato determinato sommando il valore del terreno edificabile con il costo complessivo del fabbricato in corso di costruzione .

STIMA DEL TERRENO DI PERTINENZA DEL FABBRICATO

La stima del valore del terreno edificabile, calcolata utilizzando il costo unitario di € 250,00/mq di SUL moltiplicata la Superficie Utile Lorda realizzabile:

€/mq 250,00 x mq 180,00 di SUL = € 45.000,00.

STIMA DELLA PARTE DI FABBRICATO REALIZZATA

Il costo complessivo dell'edificio finito si può ottenere moltiplicando i mc di progetto per il costo unitario delle abitazioni del listino prezzi edili della Camera di Commercio di Roma.

Il costo unitario scelto tiene conto di tutte le spese necessarie per realizzare un fabbricato.

Il costo unitario utilizzato per la stima è di € 428,00/mc, corrisponde a quello utilizzato per i fabbricati con abitazioni di tipo medio.

La cubatura dell'opera VPP (mc) è stata calcolata utilizzando le superfici e le altezze rilevate sul progetto autorizzato dal piano più basso alla linea di colmo della copertura e risulta:

Piano Terra e Primo Totale cubatura 1.400.00 mc

- Calcolo del valore del fabbricato finito:

mc 1.400 di cubatura x €/mc 428.00 = € 599.200,00

- Calcolo del valore della parte di fabbricato realizzata:

Il costo complessivo della parte di fabbricato in corso di costruzione per i due piani è da considerarsi pari al 40% del costo dell'immobile finito.

€ 599.200,00 x 0,40 = € 239.680,00 arrotondato a € 240.000,00

Il valore totale di stima del bene deriva da:

€ 45.000,00 (terreno edificabile) + € 240.000,00 (fabbricato in costruzione) = € 285.000,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Tenendo conto che per ultimare il fabbricato in costruzione si dovrà provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e sostenere costi per i rinnovi delle autorizzazioni edilizie scadute, si ritiene di applicare al valore complessivo un deprezzamento del 20%.

€ 285.000,00 - 57.000,00 (20%) = € 228.000,00

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'AFFRANCAZIONE DEL LIVELLO

Per l'affrancazione del livello sarà necessaria una azione giudiziale ed il pagamento del capitale di affrancazione di seguito sono riportati i costi presunti per la regolarizzazione :

CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENI			
CALCOLO CANONE:			
$C_c (C) = RD (C) \times 1,80 \times ISTAT$			
Legenda			
C _c : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro).			
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Bene Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;			
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996.			
ISTAT: rivalutazione ISTAT = Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione.			
REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA 01.01.1997 A 01.01 DELL'ANNO DI ISTANZA (In base a rivalutazione ISTAT)	CANONE
€ 6,15	1,80	1,450	€ 16,05
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:			
$Val (C) = (C_c \times 15) + (5 \times C_c)$			
V _a : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C _c : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro)			
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE DI AFFRANCAZIONE
€ 16,05	€ 240,77	€ 80,26	€ 321,03

Il capitale di affrancazione alla data odierna è pari ad € 321.03, oltre spese per una affrancazione giudiziale di € 3.000,00 .

Totale oneri di affrancazione € 3321,03 arr. € 3500,00

Valore di mercato € 228.000,00	A detrarre --	Oneri di affrancazione € 3500,00	=	Valore di mercato aggiornato € 224.500,00
--	------------------	--	---	---

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

Valore di mercato € 224.500,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 22.450,00	=	Valore di mercato aggiornato € 202.050,00 arr. € 202.000,00
--	------------------	-------------------------------------	---	---

Il Valore Lotto 3 così determinato è di € 202.000,000 (euro duecentoduemila/00)

ALLEGATI

- 1) Verbale operazioni peritali

- 2) Titolo di proprietà esecutato
- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 3B) Trascrizioni nel ventennio
- 3C) Trascrizioni nel ventennio
- 3D) Titoli di proprietà e provenienze nel ventennio
- 4) Planimetrie di progetto
- 5) Documentazione catastale
- 5A) Variazioni Catastali
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Titoli edilizi
- 7B) Titoli edilizi -Convezione Urbanistica
- 8) Documentazione fotografica



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

Rimanendo a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 03.06.2023

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

