

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: 438/2019

Creditore Procedente : B.N.L.

Debitore [REDACTED]



IL CTU
Geometra Davide Corbo



Geometra Davide Corbo via dei Tigli 17 00012 Guidonia Montecelio 3382923029

Pagina 1

email geomcorbo@gmail.com PEC davide.corbo@geopec.it

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

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 20.02.2020 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 21.04.2020 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

- ¶ Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- ¶ Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;
- ¶ Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dell'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;
- ¶ Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- ¶ Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
- 5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

IL sottoscritto CTU CORBO Davide, congiuntamente al Custode Avv. ARMIERI a seguito del sopralluoghi avvenuti nei giorni del 16.07.2020 alle ore 10.00 con esito negativo per assenza dell'esecutato e nel giorno 03.03.2022 con esito positivo presso l'immobile oggetto di esecuzione si potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio

Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

RISPOSTE AI QUESITI



1° Quesito

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

Risposta

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

Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione in atti e rilevatane in generale la sua completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode Avv. Armieri Daniela della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso avveniva il giorno 03.03.2022, alle ore 10.30 presso gli immobili siti nel Comune di Morlupo , via Santa Lucia n° 45

Siamo stati accolti dal Sig [REDACTED] il quale si è reso disponibile a fare seguire le operazioni peritali.

Alle ore 10,40 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici , dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione con annesso terreno è dislocata su quattro livelli collegati tra loro da una scala interna , piano secondo sottostrada , piano primo sottostrada , piano terra , primo e secondo , si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente ed è così suddivisivo :

Piano secondo sottostrada : Ingresso , loc. Caldaia , lavanderia , ripostigli , w.c. garage

Piano primo sottostrada : sala hobby ; ang. Cottura , studio; ripostiglio , bagno

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , portico e terrazzo

Piano Primo : Tre camere da letto , due bagni e ripostiglio

Piano Secondo : Camera , Bagno e ripostiglio

Alle ore 12.30 terminano le operazioni peritali e alle 12.35 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 gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati acquistati dai Sigg. [REDACTED] in regime di comunione dei beni dalla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio PERNA di Roma in data 12.07.2004 rep.212496

(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 emerge che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;

I Sigg. [REDACTED] hanno acquistato in regime di comunione dei beni

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 DI CANALE GIANCARLO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2004 - Registro Particolare 24959 Registro Generale 41112
Pubblico ufficiale PERNA ROBERTO Repertorio 212496/4258 del 12/07/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MORLUPO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2004 - Registro Particolare 10084 Registro Generale 41113
Pubblico ufficiale PERNA ROBERTO Repertorio 212497/4259 del 12/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MORLUPO(RM) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/04/2018 - Registro Particolare 14093 Registro Generale 20199
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1287/2018 del 31/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
immobili siti in MORLUPO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2019 - Registro Particolare 39872 Registro Generale 56950
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4733/2019 del 28/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MORLUPO(RM)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE A NOME DI GORI DANIELA

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2004 - Registro Particolare 24959 Registro Generale 41112
Pubblico ufficiale PERNA ROBERTO Repertorio 212496/4258 del 12/07/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MORLUPO(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2004 - Registro Particolare 10084 Registro Generale 41113
Pubblico ufficiale PERNA ROBERTO Repertorio 212497/4259 del 12/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MORLUPO(RM) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/02/2018 - Registro Particolare 3927 Registro Generale 5538
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6340/2017 del 22/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MORLUPO(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/11/2019 - Registro Particolare 39872 Registro Generale 56950
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4733/2019 del 28/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MORLUPO(RM)

ELENCO DELLE ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE IMMOBILE fg 9 p.lla 254 sub 8

TRASCRIZIONE del 07/01/2002 - Registro Particolare 368 Registro Generale 476 Pubblico ufficiale
PAPI MARCO Repertorio 96097 del 28/12/2001
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROVO

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 3834 Registro Generale 16595 Pubblico ufficiale
ARCANGELI CESARE Repertorio 29943 del 23/04/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 24959 Registro Generale 41112 Pubblico ufficiale
ufficiale PERNA ROBERTO Repertorio 212496/4258 del 12/07/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 10084 Registro Generale 41113 Pubblico ufficiale
PERNA ROBERTO Repertorio 212497/4259 del 12/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/02/2018 - Registro Particolare 3927 Registro Generale 5538 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 6340/2017 del 22/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 30/04/2018 - Registro Particolare 14093 Registro Generale 20199 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 1287/2018 del 31/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 19/11/2019 - Registro Particolare 39872 Registro Generale 56950 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 4733/2019 del 28/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO DELLE ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE IMMOBILE fg 9 p.lla 254 sub 2

TRASCRIZIONE del 07/01/2002 - Registro Particolare 368 Registro Generale 476 Pubblico ufficiale
PAPI MARCO Repertorio 96097 del 28/12/2001

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROVO

ISCRIZIONE del 24/04/2002 - Registro Particolare 3834 Registro Generale 16595 Pubblico ufficiale
ARCANGELI CESARE Repertorio 29943 del 23/04/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 24959 Registro Generale 41112 Pubblico ufficiale
ufficiale PERNA ROBERTO Repertorio 212496/4258 del 12/07/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 10084 Registro Generale 41113 Pubblico ufficiale
PERNA ROBERTO Repertorio 212497/4259 del 12/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/02/2018 - Registro Particolare 3927 Registro Generale 5538 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 6340/2017 del 22/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 30/04/2018 - Registro Particolare 14093 Registro Generale 20199 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1287/2018 del 31/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 19/11/2019 - Registro Particolare 39872 Registro Generale 56950 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4733/2019 del 28/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



CONTINUITÀ 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)

IMMOBILI FG 9 P.LLA 254 SUB 8 E SUB 2

Ai Sigg. CANALE Giancarlo e GORI Daniela in regime di comunione dei beni è pervenuto dalla sig.ra CARBONELLI Rita con atto di compravendita a rogito Notaio PERNA di Roma in data 12.07.2004 rep.212496

TRASCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 41112 Registro Generale 24959

Pubblico ufficiale PERNA Repertorio 212496 del 12/07/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Alla Sig.ra [REDACTED] è pervenuta la quota di 7/10 di Piena Proprietà da [REDACTED] dei seguenti immobili Fg .9 p.lla 254 sub. 2, sub. 5 e sub. 7 in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio PAPI MARCO del 28/12/2001, rep. 96097,

Trascrizione del 07/01/2002 Registro Particolare n.476 Registro Generale 42488 368

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Ai sig. [REDACTED] è pervenuta la quota di 7/10 di Piena Proprietà e [REDACTED] per la quota di 3/10 dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio MARCO PAPI del 05/07/1990, rep. 40491/8894,

Trascritto il 11/07/1990 ai Registro Particolare 27786 Registro Generale 19561

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILE FG 9 P.LLA 254 SUB 1 CORTE BENE COMUNE NON CENSIBILE

Ai Sigg. [REDACTED] in regime di comunione dei beni è pervenuto dalla sig.ra CARBONELLI Rita con atto di compravendita a rogito Notaio PERNA di Roma in data 12.07.2004 rep.212496

TRASCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 41112 Registro Generale 24959

Pubblico ufficiale PERNA Repertorio 212496 del 12/07/2004

Alla sig.ra [REDACTED] è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

Sentenza traslativa emessa dal TRIBUNALE CIVILE DI ROMA il 15/10/1997, trascritto presso la

Conservatoria di Roma 2 il 31/07/1998 ai nn.25392/16800 con il quale acquista la quota di 1/4 di Piena Proprieta' da [REDACTED]

A margine della suddetta sentenza si rilevano annotamento di proposizione ricorso al tribunale del 18/08/1998 nn.27680/2736 e annotamento di decreto definitivo del tribunale del 11/10/1999 nn.34801/1250.

Alla sig.ra [REDACTED] è pervenuta la quota di 1/4 dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio MARCO PAPI del 05/07/1990, rep. 40491/8894
Trascritto il 11/07/1990 ai Registro Particolare 27786 Registro Generale 19561
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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.

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)**

Ai Siggi [REDACTED] in regime di comunione dei beni è pervenuto dalla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio PERNA di Roma in data 12.07.2004 rep.212496

TRASCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 41112 Registro Generale 24959
Pubblico ufficiale PERNA Repertorio 212496 del 12/07/2004

La descrizione degli immobili è conforme al pignoramento.

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

CATASTO URBANO

Abitazione : Foglio 9 Part.254 sub 8 Cat. A/7 Classe 2 vani 16 R.C. € 1570.03

STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA SNC piano: S1-S2-T-1-2

Intestatario [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Area Urbana : Foglio 9 Part.254 sub 2 AREA URBANA mq 1400.00

STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA SNC piano: T

Intestatario : [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

$\frac{1}{2}$ Corte Bene comune non censibile FG 9 p.la 254 sub 1

Risultano le seguenti difformità catastali :

La planimetria catastale risulta difforme allo stato di fatto per la realizzazione di una parete nel
vano scala del piano 1° sottostrada

La toponomastica è catastalmente STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA SNC

attualmente via Santa Lucia 619



CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO URBANO

Immobile : Fg 9 p.la 254 sub 8

Situazione dell'Unità immobiliare dal 19.05.2018

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Dati derivanti |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|--|--------------|--|
| 9 | 254 | 8 | A/7 | 2 | 16 vani | Totale: 422 m ² Totale escluse aree scoperte**: 405 m ² | Euro 1570,43 | VARIAZIONE del 9/11/2015 Inserimento superficie |

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Dati derivanti |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|---|
| 9 | 254 | 8 | A/7 | 2 | 16 vani | | Euro 1570,43 | VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/1996

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Dati derivanti |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|---|
| 9 | 254 | 8 | A/7 | 2 | 16 vani | | £ 4.080.000 | VARIAZIONE del 08/02/1996 in atti dal 29/03/2000 FUSIONE (n. 15187.1/1996) VARIAZIONE del 08/02/1996 in atti dal 29/03/2000 FUSIONE (n. 15187.1/1996) |

Situazione degli intestati dal 12/07/2004

| N | Dati anagrafici | Codice fiscale | DIRITTI E ONERI REALI | | |
|----------------|---|----------------|---|--|--|
| 1 | | | (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comuneione dei beni | | |
| 2 | | |) Proprieta' per 1/2 in regime di comuneione dei beni | | |
| Dati derivanti | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/07/2004 Repertorio n.: 212496 Rogante: PERNA ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24959.1/2004) | | | | |

Situazione degli intestati dal 28/12/2001

| N | Dati anagrafici | Codice fiscale | DIRITTI E ONERI REALI | | |
|----------------|---|----------------|---------------------------------------|--|--|
| 1 | | | Proprieta' per 1/1 fino al 12/07/2004 | | |
| Dati derivanti | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2001 protocollo n. 649106 Voltura in atti dal 23/07/2002 Repertorio n.: 96097 Rogante: PAPI Sede: ROMA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO QUOTA INDIVISA (n. 19372.1/2002) | | | | |

Situazione degli intestati dal 28/12/2001

| N | Dati anagrafici | Codice fiscale | DIRITTI E ONERI REALI | | |
|----------------|---|----------------|---------------------------------------|--|--|
| 1 | | | Proprieta' per 1/1 fino al 12/07/2004 | | |
| Dati derivanti | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2001 protocollo n. 649106 Voltura in atti dal 23/07/2002 Repertorio n.: 96097 Rogante: PAPI Sede: ROMA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO QUOTA INDIVISA (n. 19372.1/2002) | | | | |

Situazione degli intestati dal 28/12/2001

| N | Dati anagrafici | Codice fiscale | DIRITTI E ONERI REALI | | |
|---|-----------------|----------------|--|--|--|
| 1 | | | Proprieta' per 70/100 fino al 28/12/2001 | | |
| | | | Da verificare fino al 28/12/2001 | | |

| | |
|----------------|---|
| Dati derivanti | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2001 protocollo n. 19372 Trascrizione in atti dal 09/01/2002 Repertorio n.: 96097 Rogante: PAPI MARCO Sede: ROMA Registrazione: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 368.1/2002) |
|----------------|---|

Situazione degli intestati dal 08/02/1996

| N | Dati anagrafici | Codice fiscale | DIRITTI E ONERI REALI |
|----------------|---|----------------|-------------------------------|
| | | | Proprieta' fino al 28/12/2001 |
| Dati derivanti | VARIAZIONE del 08/02/1996 in atti dal 29/03/2000 Registrazione: FUSIONE (n. 15187.1/1996) | | |

I seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 9 particella 254 subalterno 5
- foglio 9 particella 254 subalterno 7

AREA URBANA Fg 9 p.lia 254 sub 2**Situazione Unità immobiliare dal 21/06/1990**

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Dati derivanti |
|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
| 9 | 254 | 2 | AREA URBANA | | 1400 MQ | | | VARIAZIONE del 21/06/1990 in atti dal 21/12/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 50904.1/1990) |

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/1990

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Dati derivanti |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---|
| 9 | 254 | 2 | | | | | | COSTITUZIONE del 21/06/1990 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 50904/1990) |

Situazione degli intestati dal 12/07/2004

| N | Dati anagrafici | Codice fiscale | DIRITTI E ONERI REALI |
|----------------|---|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni |
| 2 | | |) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni |
| Dati derivanti | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/07/2004 Repertorio n.: 212496 Rogante: PERNA ROBERTO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24959.1/2004) | | |

Situazione degli intestati dal 28/12/2001

| N | Dati anagrafici | Codice fiscale | DIRITTI E ONERI REALI |
|----------------|---|----------------|---------------------------------------|
| 1 | | | Proprieta' per 1/1 fino al 12/07/2004 |
| Dati derivanti | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2001 protocollo n. 649106 Voltura in atti dal 23/07/2002 Repertorio n.: 96097 Rogante: PAPI Sede: ROMA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO QUOTA INDIVISA (n. 19372.1/2002) | | |

Situazione degli intestati dal 28/12/2001

| N | Dati anagrafici | Codice fiscale | DIRITTI E ONERI REALI |
|----------------|---|----------------|---------------------------------------|
| 1 | | | Proprieta' per 1/1 fino al 12/07/2004 |
| Dati derivanti | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2001 protocollo n. 649106 Voltura in atti dal 23/07/2002 Repertorio n.: 96097 Rogante: PAPI Sede: ROMA Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO QUOTA INDIVISA (n. 19372.1/2002) | | |

Situazione degli intestati dal 28/12/2001

| N | Dati anagrafici | Codice fiscale | DIRITTI E ONERI REALI |
|----------------|---|----------------|--|
| 1 | | | Proprieta' per 70/100 fino al 28/12/2001 |
| | | | Da verificare fino al 28/12/2001 |
| Dati derivanti | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2001 protocollo n. 19372 Trascrizione in atti dal 09/01/2002 Repertorio n.: 96097 Rogante: PAPI MARCO Sede: ROMA Registrazione: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 368.1/2002) | | |

Situazione degli intestati dal 21/06/1990

| | | | | | |
|----------------|--|----------------|-------------------------------|--|--|
| N | Dati anagrafici | Codice fiscale | DIRITTI E ONERI REALI | | |
| | | | Proprieta' fino al 28/12/2001 | | |
| Dati derivanti | COSTITUZIONE del 21/06/1990 in atti dal 04/02/1998 Registrazione: ALLINEAMENTO DOCFA (n. 50904/1990) | | | | |

IMMOBILE FG 9 P.LLA 254 SUB 5



**Informazioni riportate negli atti del catasto al
03/05/2022 Dati identificativi:**

Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 9

Particella 254 Subalterno 5

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA n. SC Piano S1 - T/1 - 2

Variazione in soppressione del 08/02/1996, in atti dal 29/03/2000 - VARIAZIONE - FUSIONE(n.15187.1/1996)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: MORLUPO (F734) (RM)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 254 Subalterno 8

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 254 Subalterno 7, Foglio 9 Particella 254 Subalterno 5

| | |
|--|--|
| Dati identificativi dal 21/06/1990 al 08/02/1996 Immobile attuale Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 9 Particella 254 Subalterno 5 | COSTITUZIONE del 21/06/1990 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 50904/1990) |
| dal 21/06/1990 al 08/02/1996 Immobile attuale Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 9 Particella 254 Subalterno 5 STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA n. SC Piano S1 - T/1 - 2 Partita: 7210 | COSTITUZIONE del 21/06/1990 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 50904/1990) |
| Dati di classamento dal 21/06/1990 al 08/02/1996 Immobile attuale Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 9 Particella 254 Subalterno 5 Categoria F/3 ^a , Consistenza m ² | COSTITUZIONE del 21/06/1990 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 50904/1990) |
| Storia degli intestati dell'immobile 1. [REDACTED] dal 21/06/1990 al 08/02/1996 Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1) | 1.COSTITUZIONE del 21/06/1990 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n.50904/1990) |

IMMOBILE FG 9 P.LLA 254 SUB 7



Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/05/2022

Dati identificativi: Comune di MORLUPO (F734) (RM)

Foglio 9 Particella 254 Subalterno 7

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA n. SC Piano S2

Variazione in soppressione del 08/02/1996, in atti dal 29/03/2000 - VARIAZIONE - FUSIONE(n.15187.1/1996)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: MORLUPO (F734) (RM)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 254 Subalterno 8

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 254 Subalterno 7, Foglio 9 Particella 254 Subalterno 5

| | |
|---|--|
| Dati identificativi dal 21/06/1990 al 08/02/1996 Immobile attuale Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 9 Particella 254 Subalterno 7 | COSTITUZIONE del 21/06/1990 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 50904/1990) |
| Indirizzo dal 21/06/1990 al 08/02/1996 Immobile attuale Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 9 Particella 254 Subalterno 7 STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA n. SC Piano S2 Partita: 7210 | COSTITUZIONE del 21/06/1990 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 50904/1990) |
| Dati di classamento dal 21/06/1990 al 08/02/1996 Immobile attuale Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 9 Particella 254 Subalterno 7 Categoria F/3 ^a , Consistenza m ² | COSTITUZIONE del 21/06/1990 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 50904/1990) |
| Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MORLUPO (F734)(RM) Foglio 9 Particella 254 Sub. 7 [REDACTED] dal 21/06/1990 al 08/02/1996 Diritto di: Proprieta'(deriva dall'atto 1) | I.COSTITUZIONE del 21/06/1990 in atti dal 04/02/1998 ALLINEAMENTO DOCFA (n.50904/1990) |

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 CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA AREA URBANA E CORTE IN COMUNE

Gli immobili sono siti nel Comune di Morlupo in via Santa Lucia n° 619 catastalmente STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA confinanti con sub 4 ; sub 2 distacco p.la 254 ; p.la 223 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Gli immobile si identificano in porzione di Villa Bifamiliare ad uso civile abitazione composto da 4 piani fuori terra ,la struttura portante è in muratura e cemento armato , la copertura a tetto , le facciate esterne rifinite a cortina intonaco . Si accede allo stesso per mezzo di cancello carrabile posto su via Santa Lucia al civico 619.

Trattasi di porzione di Villa Bifamilare con annessa area urbana e quota pari ad ½ della corte in comune , dislocata su quattro livelli , con destinazione d'uso civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutato .

Si presenta in uno stato sufficiente di manutenzione .

L'immobile ad uso abitazione è così composto collegati tra loro attraverso una scala interna :

Piano secondo sottostrada : Ingresso , loc. Caldaia , lavanderia , ripostigli , w.c. garage

Piano primo sottostrada : sala hobby ; ang. Cottura , studio; ripostiglio , bagno

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , portico e terrazzo

Piano Primo ; Tre camere da letto , due bagni e ripostiglio

Piano Secondo : Camera , Bagno e ripostiglio

Le pareti e soffitti tinteggiati con tinta lavabile, la pavimentazione ed i rivestimenti sono piastrelle di ceramica, , gli infissi interni ed esterni in alluminio , le porte interne in legno tamburato .

Gli impianti tecnologici vetusti ma funzionanti , necessitato di una manutenzione e verifica di conformità .

L'immobile non è allacciato alla rete di gas pubblica .

Gli impianti sono alimentati con Bombole a gas

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica

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

Piano secondo sottostrada : Superficie non residenziale mq 77.70 ; Portico mq 29.70

Piano primo sottostrada : Superficie residenziale mq 79.50

Piano Terra : Superficie residenziale mq 71.15

Piano Primo ; Superficie residenziale mq 67.75

Piano Secondo : Superficie residenziale mq 34.40

Dal titolo edilizio e dalla planimetria catastale si presentano la seguenti difformità:

E' stata realizzata una parete nel vano scala del piano 1° Sottostrada , al fine di renderlo autonomo ed indipendente .

La toponomastica è catastalmente STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA SNC

attualmente via Santa Lucia n° 619

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

Gli oneri di regolarizzazione edilizia saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi).

CATASTO URBANO

Abitazione : Foglio 9 Part.254 sub 8 Cat. A/7 Classe 2 vani 16 R.C. € 1570.03

STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA SNC piano: S1-S2-T-1-2

Intestatario : CANALE Giancarlo nato a PIACENZA il 19/04/1946 Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

GORI Daniela nata a ROMA il 29/07/1957 Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

Area Urbana : Foglio 9 Part.254 sub 2 AREA URBANA mq 1400.00

STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA SNC piano: T

Intestatario : [REDACTED] Proprieta` per 1/2 in regime di comunione
dei beni

[REDACTED] Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

Corte in comune: Foglio 9 Part.254 sub 1 quota di ½ di mq 1160.00



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

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 occupato dall'esecutato

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 è interessato vincoli

P.R.G. Zona espansione residenziale

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;

Trattasi di immobile indipendente, non risulta costituito il condominio .

Sull'area urbana identificata con fg 9 p.la 254 sub 2 grava la servitu' di passaggio pedonale e carrabile a favore dell' immobile indentificato con fg 9 p.la 254 sub 3 per consentire opere comuni

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 Morlupo e' risultato quanto

segue (Allegato 7 Titoli edilizi) :

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione edilizia in sanatoria n° 274 progressivo 111/96

Dal titolo edilizio presentano le seguenti difformità:

E' stata realizzata una parete nel vano scala del piano 1° Sottostrada , al fine di renderlo autonomo ed indipendente .

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi).

Risulta rilasciata l'autorizzazione di allaccio in fogna prot. 1094 del 22.01.1997

Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità prot. 1197 del 22.01.1997

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.

Dal titolo edilizio presentano le seguenti difformità:

E' stata realizzata una parete nel vano scala del piano 1° Sottostrada , al fine di renderlo autonomo ed indipendente .

Detta parete deve essere demolita per ripristinare la conformità al titolo edilizio rilasciato

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi).

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

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;

Da dichiarazioni degli occupanti degli immobili non esiste il condominio.

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

LOTTO

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSA AREA URBANA E CORTE IN COMUNE

Gli immobili sono siti nel Comune di Morlupo in via Santa Lucia n° 619 catastalmente STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA confinanti con sub 4 ; sub 2 distacco p.la 254 ; p.la 223 salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

Gli immobili si identificano in una porzione di Villa Bifamiliare ad uso civile abitazione composto da 4 piani fuori terra ,la struttura portante è in muratura e cemento armato , la copertura a tetto , le facciate esterne rifinite a cortina ed intonaco . Si accede allo stesso per mezzo di cancello carrabile posto su via Santa Lucia al civico n°619.

Trattasi di porzione di Villa Bifamiliare con annessa area urbana e quota pari ad ½ della corte in comune, La villa è dislocata su quattro livelli , con destinazione d'uso civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupata dall'esecutato .

Si presenta in uno stato sufficiente di manutenzione .

L'immobile ad uso abitazione è così composto e collegati tra loro attraverso una scala interna :

Piano secondo sottostrada : Ingresso , loc. Caldaia , lavanderia , ripostigli , w.c. garage

Piano primo sottostrada : sala hobby ; ang. Cottura , studio; ripostiglio , bagno

Piano Terra : Soggiorno, Cucina , portico e terrazzo

Piano Primo ; Tre camere da letto , due bagni e ripostiglio

Piano Secondo : Camera , Bagno e ripostiglio

Piano : Area Urbana di circa 1400 mq destinata a terreno e parte a percorsi carrabili e pedonali

Corte in Comune pari ad ½ di circa 1100 mq destinata parte a terreno e parte a percorsi carrabili e pedonali .

Le pareti e soffitti tinteggiati con tinta lavabile, la pavimentazione ed i rivestimenti sono piastrelle di ceramica , gli infissi interni ed esterni in alluminio , le porte interne in legno tamburato .

Gli impianti tecnologici vetusti ma funzionanti , necessitano di una manutenzione e verifica di conformità .

L'immobile non è allacciato alla rete di gas pubblica .

Gli impianti sono alimentati con Bombole a gas

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica

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

Piano secondo sottostrada : Superficie non residenziale mq 77.70 ; Portico mq 29.70

Piano primo sottostrada : Superficie residenziale mq 79.50

Piano Terra : Superficie residenziale mq 71.15

Piano Primo ; Superficie residenziale mq 67.75

Piano Secondo : Superficie residenziale mq 34.40

Area urbana mq 1400 circa

Corte in comune ½ di mq 1100 circa

Dal titolo edilizio e dalla planimetria catastale si presentano la seguenti difformità:

E' stata realizzata una parete nel vano scala del piano 1° Sottostrada , al fine di renderlo autonomo ed indipendente .

La toponomastica è catastalmente STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA SNC attualmente via Santa Lucia n°619

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

Gli oneri di regolarizzazione edilizia saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario (**allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi**).

CATASTO URBANO

Abitazione : Foglio 9 Part.254 sub 8 Cat. A/7 Classe 2 vani 16 R.C. € 1570.03

STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA SNC piano: S1-S2-T-1-2

Intestatario : CANALE Giancarlo nato a PIACENZA il 19/04/1946 Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

GORI Daniela nata a ROMA il 29/07/1957 Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

Area Urbana : Foglio 9 Part.254 sub 2 AREA URBANA mq 1400.00

STRADA VICINALE MORLUPO CAPENA- LOCALITA S.LUCIA SNC piano: T

Intestatario : CANALE Giancarlo nato a PIACENZA il 19/04/1946 Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

GORI Daniela nata a ROMA il 29/07/1957 Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni

Corte in comune : Foglio 9 Part. 254 sub 1 quota di ½ di mq 1160.00

CRITERIO DI STIMA

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile , si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni similari . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

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

Superficie utile abitabile o agibile x 1.10

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

Superficie posti auto scoperti x 0.50

Giardini e Corte esterna x 0.10

lastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati e caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE

CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione e conservazione sufficiente

Struttura portante in cemento armato e muratura

Rivestimento esterno ad intonaco

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in alluminio

Impianti tecnologici funzionanti ma da verificare

SUPERFICI

Piano secondo sottostrada : Superficie non residenziale mq 77.70 ; Portico mq 29.70

Piano primo sottostrada : Superficie residenziale mq 79.50

Piano Terra : Superficie residenziale mq 71.15 terrazzi mq 17.60-portico mq 12.00

Piano Primo ; Superficie residenziale mq 67.75

Piano Secondo : Superficie residenziale mq 34.40

Area urbana mq 1400 circa

Corte in comune $\frac{1}{2}$ di mq 1100 circa

Corte $\frac{1}{2}$ di mq 1100 circa = 550.00 mq

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

| Destinazione d'uso | Superficie Residenziale | Superficie non residenziale | Portici e terrazzi | Pertinenza |
|---------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------|
| Abitazione | 252.80 | 77.70 | 59.30 | |
| Area urbana terreno | | | | 1400.00 |
| Corte | | | | 550 |
| Totali | 252.80 | 77.7 | 59.30 | 1400 |

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

| | Mq | X | Coefficiente | X | Coefficiente | Sup.Virtuale | |
|--------------------|--------|---|--------------|---|--------------|--------------------|-------------------|
| Abitazione | 252.80 | | 1 | | 1,10 | 278.08 | |
| Terrazzo e portici | 59.30 | | 0.20 | | 1.00 | 11.86 | |
| Piano s2 | 77.70 | | 0.50 | | 1.00 | 38.85 | |
| Area urbana | 1900 | | 0.10 | | 1 | 190.00 | |
| Totali | | | | | | 523.79 arr. | Mq .524.00 |

PARAMETRO DI MERCATO

| Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima | Minimo | Massimo | Parametro utilizzato |
|---|-----------|------------|----------------------|
| Provincia: ROMA Comune: MOR-LUPO Fascia/zona: Suburbana/VALLE SOLE - TRULLO - MONTE RIGORIO - STERPARETI - MANCIANO Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale | € 1000,00 | € 1.450,00 | € 1200,00 |
| Agenzie immobiliari | € 1200,00 | € 1600,00 | |
| Borsino immobiliare | € 1000,00 | € 1.400,00 | |

VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE

Moltiplicando ora il prezzo di mercato al mq per la superficie virtuale, otteniamo il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare allo stato attuale:

| | | | | |
|------------|---|-----|---|--------------|
| € 1.200,00 | X | 524 | = | € 628.800,00 |
|------------|---|-----|---|--------------|

Valore di mercato € 628.800,00

Considerato che l'immobile presenta delle difformità edilizie le quali devono essere sanate di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione ;

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Demolizione della parete nel vano scala del piano 1° Sottostrada e ripristino del collegamento con i piani superiori ; Variazione toponomastica catastale

Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale € 5000,00

**GLI ONERI TOTALI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AMMONTANO AD EURO
€ 5.000,00 (QUATTROMILA/00)**

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 |
|---|------------------------|---------------------------|-------------------|
| Appartamento ad uso civile abitazione con corte annessa | € 628.800,00 | € 5.000,00 | € 623.800,00 |

Valore dell'immobile aggiornato € 623.800,00

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

| | | | | |
|--|------------------|------------------------------|---|---|
| Valore di mercato € 623.800,00 | A detrarre -- | Riduzione 10% € 62.380,00 | = | Valore di mercato aggiornato € 561.420,00 arr. € 561.000,00 |
|--|------------------|------------------------------|---|---|

Il Valore Lotto così determinato è di € 561.000,000 (eurocinquecentotremila/00)

ALLEGATI

- 1) 1 Verbale operazioni peritali
- 2) 2 Titolo di proprietà esecutato
- 3) 3 Iscrizioni e trascrizioni
3B Trascrittori nel ventennio
- 4) Planimetria stato di fatto
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Titoli edilizi
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Certificati anagrafici eseguiti

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

Rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 29.04.2022

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

