

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Numero di Ruolo generale: 103/2023

Giudice: LUPIA FRANCESCO

Parti:

Debitore:

LOTTO UNICO



IL CTU

Geometra Davide Corbo



## GEOMETRA DAVIDE CORBO

In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , veniva nominato in data 08.01.2024 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 08.01.2024 , 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 dalla vigente normativa;



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

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

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

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

\*\*\*\*\*

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI**

Il sottoscritto CTU CORBO Davide, congiuntamente al Custode Avv. Pallante Anna Maria a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno del 04.03.2024 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 rilevata in generale la sua completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode Avv. Pallante Anna Maria della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso avveniva, il giorno del 04.03.2024 alle ore 16.59 con esito positivo presso gli immobili siti nel Comune di Campagnano di Roma (RM), siamo stati accolti dal sig.ra (esecutata) la quale si è resa disponibile a far eseguire le operazioni peritali.

Alle ore 17.15 sono iniziate operazioni peritali dell'immobile pignorato identificato catastalmente al fg 19 p.lla 186 sub 10, con i rilevamenti planimetrici, non avendo avuto la disponibilità di un fotografo, la documentazione fotografica è stata redatta dal sottoscritto. L'immobile pignorato è risultato abitato dall'esecutata. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano primo, si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente. Non necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'immobile allo stato attuale così suddiviso:

Piano Primo: Ingresso, Soggiorno, Cucina, Camera e Bagno.

Alle ore 17.45 terminano le operazioni peritali e viene chiuso il verbale (allegato1).

#### 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 è stato acquistato dalla Sig.ra con atto di compravendita a rogito Notaio Fasani in Roma, in data 18.01.2011 rep. 83857 racc. 21734 (allegato2)

Trascritto a Roma 2 il 27.01.2011 Reg. Gen n° 3616 Reg. Part. 2325

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.;

La Sig.ra ha acquistato come bene personale, risulta di stato civile legalmente separata

#### 4° Quesito

Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

L'immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato è di piena proprietà della Sig.ra

Detto atto risultano regolarmente registrati e trascritti come dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riportano: (allegato2)

Sulla base dei documenti in atti, ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si è appurato che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (allegato3)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2011 - Registro Particolare 2325 Registro Generale 3616

Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Repertorio 83857/21734 del 18/01/2011

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

#### **ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome della Sig.ra**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2011 - Registro Particolare 2325 Registro Generale 3616

Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Repertorio 83857/21734 del 18/01/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CAMPAGNANO DI ROMA(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE



2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2011 - Registro Particolare 612 Registro Generale 3617  
Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Repertorio 83858/21735 del 18/01/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CAMPAGNANO DI ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2023 - Registro Particolare 15649 Registro Generale 22630  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 812 del 18/03/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE APPARTAMENTO fg 19 p.lla 186 sub 10**

1. TRASCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 26883 Registro Generale 45426  
Pubblico ufficiale VALERI ENRICO Repertorio 15118 del 24/06/2006  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. TRASCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 26884 Registro Generale 45427  
Pubblico ufficiale VALERI ENRICO Repertorio 15118 del 24/06/2006  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 10/03/2009 - Registro Particolare 7500 Registro Generale 14497  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/18629 del 08/01/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 27/01/2011 - Registro Particolare 2325 Registro Generale 3616  
Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Repertorio 83857/21734 del 18/01/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 27/01/2011 - Registro Particolare 612 Registro Generale 3617  
Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Repertorio 83858/21735 del 18/01/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6. TRASCRIZIONE del 21/04/2023 - Registro Particolare 15649 Registro Generale 22630  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 812 del 18/03/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. TRASCRIZIONE del 07/07/2023 - Registro Particolare 27241 Registro Generale 38529  
Pubblico ufficiale VALERI ENRICO Repertorio 15118 del 24/06/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA

### **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 la conservatoria dei registri alla ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio

**Così come risulta dalla certificazione notarile in atti e dalle visure alla conservatoria dei registri effettuate dal sottoscritto si riporta quanto segue (ALLEGATO 3A)**



1. TRASCRIZIONE del 27/01/2011 - Registro Particolare 2325 Registro Generale 3616

L'immobile staggito è stato acquistato alla Sig.ra \_\_\_\_\_ , con atto di compravendita a rogito Notaio Fasani in Roma , in data 18.01.2011 rep. 83857 racc. 21734

2. TRASCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 26884 Registro Generale 45427

Al sig \_\_\_\_\_ con atto di divisione a rogito notaio Valeri E. di Roma in data 24.06.2006 rep. 15118

3. TRASCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 26883 Registro Generale 45426

Ai sigg. \_\_\_\_\_ è pervenuta la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno dalla sig.ra \_\_\_\_\_ con atto di donazione a rogito notaio Valeri E. di Roma in data 24.06.2006 rep. 15118 .

4. TRASCRIZIONE del 10/03/2009 - Registro Particolare 7500 Registro Generale 14497

Ai sigg. \_\_\_\_\_ è pervenuta la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno per denuncia di successione in morte del sig. \_\_\_\_\_ registrata all'Ufficio del Registro di Roma il 08.01.2002 Numero di repertorio 37/18629/1.

5 TRASCRIZIONE del 07/07/2023 - Registro Particolare 27241 Registro Generale 38529

Pubblico ufficiale VALERI ENRICO Repertorio 15118 del 24/06/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA

6 TRASCRIZIONE del 28/05/1956 - Registro Particolare 21548 Registro Generale 31472

Ai sigg. \_\_\_\_\_ è pervenuto dal sig. \_\_\_\_\_ con atto notaio Gamberale del 19.05.1956

5° Quesito Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale

Esiste corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare non risultano difformità dei dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

La descrizione degli immobili è conforme al pignoramento.

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

#### **CATASTO URBANO**

Abitazione : fg 19 p.lla 186 sub 10

Rendita: Euro 280,18

Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: VIA ROMA n. 5 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 81 m2 Totale escluse aree scoperte b): 81 m2

#### **Intestati catastali**

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1

#### **CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI**

CATASTO URBANO Foglio 19 Part.186 sub 10 ABITAZIONE

## GEOMETRA DAVIDE CORBO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/01/2024

Dati identificativi: Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM)

Foglio 19 Particella 186 Subalterno 10

Dati identificativi dall'impianto Immobile attuale Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM) Foglio 19 Particella 186 Subalterno 10	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo dall'impianto Immobile attuale Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM) Foglio 19 Particella 186 Subalterno 10 VIA ROMA n. 5 Piano 1 Partita: 1454	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dati di classamento dall'impianto al 01/01/1992 Immobile attuale Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM) Foglio 19 Particella 186 Subalterno 10 Rendita: Lire 518 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani Partita: 1454	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 01/01/1992 al 18/11/2010 Immobile attuale Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM) Foglio 19 Particella 186 Subalterno 10 Rendita: Euro 280,18 Rendita: Lire 542.500 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani Partita: 1454	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 18/11/2010 Immobile attuale Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM) Foglio 19 Particella 186 Subalterno 10 Rendita: Euro 280,18 Categoria A/4c), Classe 3, Consistenza 3,5 vani	Variazione del 18/11/2010 Pratica n. RM1397255 in atti dal 18/11/2010 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 153184.1/2010)
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496) (RM) Foglio 19 Particella 186 Subalterno 10 Totale: 81 m2 Totale escluse aree scoperte : 81 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/11/2010, prot. n. RM1397255
<b>Storia degli intestati dell'immobile</b> <b>Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (B496)(RM) Foglio 19 Particella 186 Sub. 10</b>	
1 dall'impianto al 15/07/1999 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
2 dall'impianto al 15/07/1999 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)	2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

## GEOMETRA DAVIDE CORBO

<p>dal 15/07/1999 al 24/06/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)</p> <p>2</p> <p>dal 15/07/1999 al 24/06/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)</p> <p>3.</p> <p>dal 15/07/1999 al 24/06/2006 Diritto di: Proprieta' per 2/4 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>MORTE) del 15/07/1999 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 18629 n. 37 registrato in data 12/01/2000 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 105691.1/2000 - Pratica n. 248342 in atti dal 06/03/2001</p> 
<p>dal 24/06/2006 al 24/06/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/4 Regime: bene personale (deriva dall'atto 3)</p> <p>2.</p> <p>dal 24/06/2006 al 24/06/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/4 Regime: bene personale (deriva dall'atto 3)</p>	<p>3. Atto del 24/06/2006 Pubblico ufficiale VALERI ENRICO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15118 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 26883.1/2006 Reparto PI di ROMA 2 - Pratica n. RM0610686 in atti dal 31/07/2006</p>
<p>dal 24/06/2006 al 18/01/2011 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 4)</p>	<p>4. Atto del 24/06/2006 Pubblico ufficiale VALERI ENRICO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15118 - DIVISIONE Trascrizione n. 26884.1/2006 Reparto PI di ROMA 2 - Pratica n. RM0610686 in atti dal 31/07/2006</p>
<p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)</p>	<p>5. Atto del 18/01/2011 Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 83857 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2325.1/2011 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/01/2011</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.**

#### APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Campagnano di Roma via n° 5 Piano Primo , confinante con via della Vittoria ; sub 11; sub 14 e vano scala, salvo se altri . Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato posto nel centro di Campagnano di Roma di epoca antecedente al 1967 , composto da quattro piani fuori terra, la struttura in elevazione muratura mista , la copertura a tetto , le facciate esterne a muratura a faccia vista . Trattasi di appartamento posto al piano primo , con accesso da via Roma n° 5 , con destinazione d'uso civile abitazione, al momento



dell'accesso l'immobile è risultato abitato dall'esecuta . Si presenta in un stato sufficiente di conservazione, la pavimentazione parte in ceramica parte in marmette di graniglia, rivestimenti in ceramica le pareti ed i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in legno.

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

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non risulta l'autorizzazione di allaccio in fogna

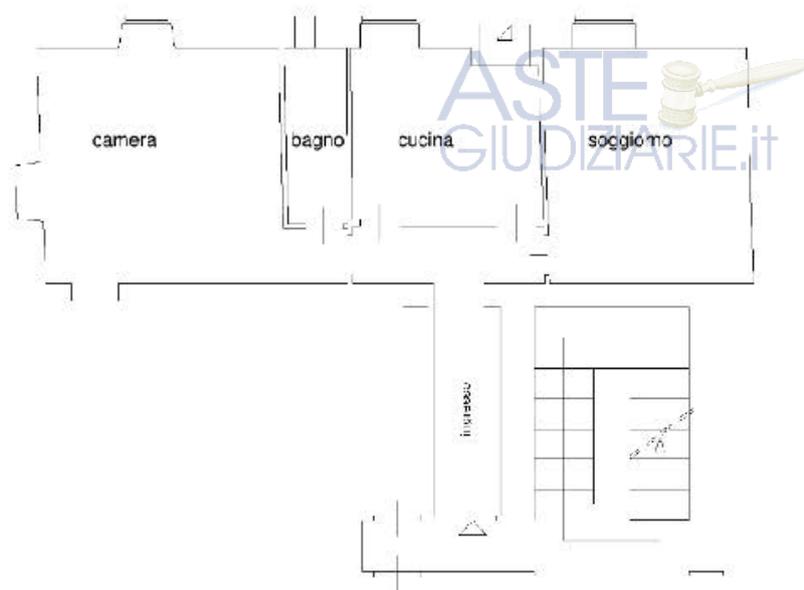
L'appartamento allo stato attuale risulta così composto :

Piano Primo : Ingresso , Soggiorno, Camera da letto ,Cucina, Disimpegno e Bagno

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie netta calpestabile così desunta (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi ).:

**Piano Terra : Superficie residenziale mq.65.50**

Planimetria Stato di Fatto



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





Coordinate 42.137919, 12.379939



**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 risulta abitato dall'esecutata

**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 da vincoli

L'area dove ricade il fabbricato è Zona B di P.R.G.

Vincolo Sismico

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

Non risultano vincoli di natura condominiale

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

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

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

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

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967 non risultano reperibili titoli edilizi presso il Comune di Campagnano di Roma .

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Non risulta rilasciato il certificato di allaccio in fogna

Non risulta redatto il certificato di prestazione energetica

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

Dalla verifiche e dalle caratteristiche costruttive , l'immobile è stato realizzato antecedentemente 1967, non risultano reperibili titoli edilizi .

In assenza di titoli edilizi lo stato legittimo edilizio è dettato dalla planimetria catastale presente in

banca dati catastale.

Dagli accertamenti eseguiti non risulta la planimetria storica in banca dati catastali, la stessa è stata inserita con Variazione Catastale del 18/11/2010 Pratica n. RM1397255 in atti dal 18/11/2010 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 153184.1/2010)

Pertanto la conformità dell'immobile è stata eseguita con la planimetria catastale in atti attuale, non sono state riscontrate difformità edilizie rispetto alla stessa.

**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;**

Risulta costituito il condominio, è stata fatta richiesta all'amministratore del condominio ma senza avere risposta sulle rate insolute. Sono stati forniti solo dei prospetti pagamento delle rate per le spese anno 2023 di € € 63.00 a bimestre e spese straordinarie anno 2018-2023 di € 571.00 + € 112.85 (vedi allegato 8)

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

#### LOTTO UNICO

#### APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Campagnano di Roma via n° 5 Piano Primo, confinante con via della Vittoria; sub 11; sub 14 e vano scala, salvo se altri. Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue: L'immobile fa parte di un fabbricato di epoca antecedente al 1967, composto da quattro piani fuori terra, la struttura in elevazione muratura mista di tufo e mattoni, la copertura a tetto, le facciate esterne a muratura a faccia vista.

Il fabbricato considerata la vetustà, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'appartamento staggito è posto al piano primo, con accesso da via Roma n° 5, con destinazione d'uso civile abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato abitato dall'esecutata. Si presenta in un stato sufficiente di conservazione, la pavimentazione parte in ceramica parte in marmette di graniglia, rivestimenti in ceramica le pareti ed i soffitti in tinta lavabile, infissi interni ed esterni in legno.

L'unità immobiliare è dotata impianti funzionanti: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto

del gas a bombola , ma necessitano di verifica di conformità alla normativa vigente.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non risulta l'autorizzazione di allaccio in fogna

L'appartamento allo stato attuale risulta così composto :

Piano Primo : Ingresso , Soggiorno, Camera da letto ,Cucina, Disimpegno e Bagno

Durante il sopralluogo ho eseguito le opportune operazioni di rilievo planimetrico, per la determinazione della superficie netta calpestabile così desunta (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi):

**Piano Terra : Superficie residenziale mq.65.50**

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

#### **CATASTO URBANO**

Abitazione : fg 19 p.lla 186 sub 10

Rendita: Euro 280,18 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: VIA ROMA n. 5 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 81 m2 Totale escluse aree scoperte b): 81 m2

#### **Intestati catastali**

1.

Diritto di: Proprietà per 1/1

#### **CRITERIO DI STIMA**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile , si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m<sup>2</sup>), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

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

Superficie utile abitabile o agibile x 1.10

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

Superficie posti auto scoperti x 0.50

Giardini e Corte esterna x 0.10



lastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

## ABITAZIONE



### CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normale

Stato di manutenzione sufficiente

Struttura portante muratura

Rivestimento esterno a faccia vista

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti in ceramica e marmette di graniglia e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in legno

### DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Terra : Superficie residenziale mq.65.00

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	
Abitazione	65.50			
Totale	65.50			

### CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
Abitazione	65.50		1		1,10	72.05	
Totale						72.05 arr.	Mq 72.00

### PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA Comune: CAMPAGNANO DI ROMA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (CORSO VITTORIO EMANUELE) Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 900,00	€ 1300,00	€ 1000,00
Agenzie immobiliari	€ 900,00	€ 1.200,00	
Borsino immobiliare	€ 800,00	€ 1000,00	



**VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE**

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

€ 1000,00	X	72	=	€ 72.000,00
-----------	---	----	---	-------------

**Valore di mercato € 72.000,00**

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

Valore di mercato € 72.000,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 7200.00	=	Valore di mercato aggiornato € 64.800.00
----------------------------------	------------------	----------------------------	---	---

Valore dell'immobile aggiornato € 64.800,00 arr. € 65.000,00

**Il Valore Lotto così determinato è di € 65.000,00 (sessantacinquemila/00)**

## ALLEGATI

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutato
- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 3A Trascrizioni nel ventennio
- 4) Planimetria stato di fatto
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Documentazione all'amministratore condominiale.

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

Rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento.

Guidonia Montecelio li 30.04.2024

**Il C.T.U.**

**Geometra Davide Corbo**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

