

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Numero di Ruolo generale: 329/2022

Giudice: LUPIA FRANCESCO

Parti: FEDAIA SPV

Debitore:



ILCTU
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 15.03.2023 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 15.03.2022 , 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, congiuntamente al Custode Avv. Fioramanti Laura a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno del 14.06.2023 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. Fioranti Laura della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

L'accesso avveniva, il giorno del 16.06.2023 alle ore 16.20 con esito positivo presso l'immobile sito nel Comune di Nerola (RM), via della Cordonata n°6, siamo stati accolti dalla sig.ra

a la quale si è resa disponibile a far eseguire le operazioni peritali.

Alle ore 16.40 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici, dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutata.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano primo, si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente

Non necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile allo stato attuale così suddiviso:

Piano Primo: Soggiorno Cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e cantina

Alle ore 16.30 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 è stato acquistato dalla sig.ra a dal sig.

nello stato civile di libero con atto di compravendita a rogito

Notaio in

Roma, in data 20.02.2013 rep. 34714 racc. 23888

(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.;

La sig.ra ha acquistato l'immobile come bene personale di stato civile libero

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 l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (**allegato 3**)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2013 - Registro Particolare 5929 Registro Generale 8226
Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 34714/23888 del 20/02/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NEROLA(RM)



ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome del Sig.ra DI NUNZIO Federica

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2013 - Registro Particolare 5929 Registro Generale 8226 Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 34714/23888 del 20/02/2013
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in NEROLA(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2013 - Registro Particolare 978 Registro Generale 8227 Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 34715/23889 del 20/02/2013
IPOSTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in NEROLA(RM) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2022 - Registro Particolare 42926 Registro Generale 60191 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4201 del 30/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE APPARTAMENTO FG 12 P.LLA 150 SUB 5

TRASCRIZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 47223 Registro Generale 80371 Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Repertorio 53522/11923 del 27/11/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 22/02/2013 - Registro Particolare 5929 Registro Generale 8226 Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 34714/23888 del 20/02/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 22/02/2013 - Registro Particolare 978 Registro Generale 8227 Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 34715/23889 del 20/02/2013
IPOSTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota

TRASCRIZIONE del 27/10/2022 - Registro Particolare 42926 Registro Generale 60191 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4201 del 30/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Alla sig.ra _____ a e pervenuto dal sig. _____ rto nello stato civile di libero con atto di compravendita a rogito Giovanni FLORIDI Notaio in Roma, in data 20.02.2013 rep. 34.714 racc. 23.888

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2013 - Registro Particolare 5929 Registro Generale 8226



Al sig.

con atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalani di Velletri del 27 novembre 2006, rep.n.53522, registrato a Velletri il 30 novembre 2006 al numero 2522 serie 1T TRASCRIZIONE del 01.12.2006 al numero 47223 di formalità.

Ai Sigg.

venuto per denuncia di Successione del padre e coniuge presentata a Roma il 15.07.1997 registrata al n° 97 Volume 2279

per la quota di 1/6 ciascuno, è per-
O, deceduto il 25.02.1997.

Alla data del 24.04.2023 non risulta trascritta la denuncia di successione del sig. e l'accettazione dell'eredità in favore dei sigg .

Ai Sigg.

a in comunione legale dei beni è pervenuto dal sig. con atto di compravendita del 04.10.1989 notaio Annamaria Rastello di Roma rep. n. 1820/606.

TRASCRIZIONE del 25.10.1989 Registro Particolare 26739 Registro Generale 38858

Si fa presente che non c'è continuità delle trascrizioni nel ventennio per l'immobile 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 sig.ra nello stato civile di libero è proprietaria per la quota 1/1 con atto di compravendita a rogito Giovanni FLORIDI Notaio in Roma, in data 20.02.2013 rep. 34.714 racc. 23.888

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 22/02/2013 - Registro Particolare 5929 Registro Generale 8226

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 Nerola con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO

Abitazione : Foglio 12 Part. 150 sub 5 CTg A/4 Classe 1, Consistenza 4,5 vani Rendita € 139.44

Indirizzo: Via DELLA CORDONATA n. 6 Piano 1°

Intestatario:

Risultano le seguenti difformità catastali :

La planimetria catastale risulta errata per i seguenti motivi:

Diversa distribuzione degli spazi interni ; chiusura ed apertura porta , e modifica della camera da letto.

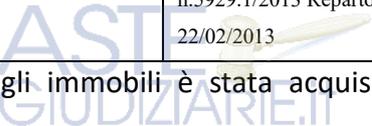
CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO URBANO Foglio 12 Part. 150 sub 5 ABITAZIONE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/04/2023 Dati identificativi: Comune di NEROLA (F871) (RM)**Dati di classamento**

dal 02/02/1989 al 02/02/1989 Immobile attuale Comune di NEROLA (F871) (RM) Foglio 12 Particella 150 Subalterno 5 VIA DELLA CORDONATA n. 6 Piano 1 Partita: 446	VARIAZIONE del 02/02/1989 in atti dal 24/12/1993 PER SOSTITUZIONE PLANIMETRICA (n. 12752/1989)
dal 02/02/1989 al 28/09/1989 Immobile attuale Comune di NEROLA (F871) (RM) Foglio 12 Particella 150 Subalterno 5 VIA DELLA CORDONATA n. 16; VIA DELLA PORTA n. 24 Piano 1 Partita: 1000451	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/1989 in atti dal 14/10/1999 (n. 12752.1/1989)
dal 28/09/1989 al 25/02/1997 Immobile attuale Comune di NEROLA (F871) (RM) Foglio 12 Particella 150 Subalterno 5 VIA DELLA CORDONATA n. 6 Piano 1 Partita: 1000451	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/1989 in atti dal 14/10/1999 (n. 88186.1/1989)
dal 25/02/1997 al 21/01/2000 Immobile attuale Comune di NEROLA (F871) (RM) Foglio 12 Particella 150 Subalterno 5 VIA DELLA CORDONATA n. 16; VIA DELLA PORTA n. 24 Piano 1 Partita: 1000735	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/02/1997 in atti dal 21/01/2000 SUCCESSIONE (n. S74586/1998) Annotazioni: intestazione da verificare
dal 21/01/2000 Immobile attuale Comune di NEROLA (F871) (RM) Foglio 12 Particella 150 Subalterno 5 VIA DELLA CORDONATA n. 6 Piano 1 Partita: 1000735	VARIAZIONE del 21/01/2000 in atti dal 21/01/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. B00601.1/2000) Annotazioni: intestazione da verificare
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Totale: 69 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 21/01/2000, prot. n. B00601
Storia degli intestati dell'immobile	
	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
	2. Atto del 04/10/1989 Pubblico ufficiale RASTELLO ANNAMARIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1820 Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1V n. 49782 registrato in data 20/10/1989



	- COMPRAVENDITA Voltura n. 117413.1/1989 in atti dal 24/12/1993 
	3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/02/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. S74586/1998 in atti dal 21/01/2000
	4. Atto del 27/11/2006 Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI (RM) Repertorio n.53522 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 47223.1/2006 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 04/12/2006
	5. Atto del 20/02/2013 Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 34714 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.5929.1/2013 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 22/02/2013 

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 CON ANNESSA CANTINA

L'immobile è sito nel Comune di Nerola in via della Cordonata n° 6 Piano Primo, confinante con via della Cordonata , via della Porta e vano scala, salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile fa parte di un fabbricato posto nel centro storico di Nerola ,di epoca antecedente al 1942 , composto da tre piani fuori terra,la struttura in elevazione muratura di mista di pietrame , la copertura a falde inclinate , le facciate esterne in pietra non rifinite. Trattasi di appartamento posto al piano primo , con accesso da via della Cordonata n°6 ,con destinazione d'uso civile



abitazione, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutata . Si presenta in un stato buono di conservazione, la pavimentazione i rivestimenti in ceramica le pareti ed i soffitti in tinta lavabile , infissi interni ed esterni in alluminio .

L'unità immobiliare è dotata impianti funzionanti: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto del gas, impianto di riscaldamento, 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 : Soggiorno, Cucina , due camere , due bagni , ripostiglio e cantina

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 Primo : Superficie residenziale mq.54.30 supe non residenziale mq 7.25



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'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 è interessato da vincoli :

PTPR Zona A Centro Storico

P.R.G. Zona A

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

Non risultano costituito il condominio

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

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

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



urbanistica previsto dalla vigente normativa

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

L'immobile è stato realizzato antecedemente al 1967 non risultano titoli edilizi

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Non risulta rilasciato il certificato di allaccio in fogna

Non risulta redatto il certificato di prestazione energetica

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

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

In assenza di titoli edilizi la conformità edilizia è dettata dalla planimetria catastale presente in banca dati castatale.

Da quanto accertato l'immobile presenta una diversa distribuzione di spazi interni , le quali potranno essere sanate con una Mancata CILA .

Gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastali 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;

Non risulta costituito i condominio

13)Dispone 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 CON ANNESSA CANTINA

L'immobile è sito nel Comune di Nerola in via della Cordonata n° 6 Piano Primo, confinante con via della Cordonata, via della Porta e vano scala, salvo se altri.

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue:

L'immobile fa parte di un fabbricato posto nel centro storico di Nerola, di epoca antecedente al 1942, composto da tre piani fuori terra, la struttura in elevazione muratura di mista di pietrame, la copertura a falde inclinate, le facciate esterne in pietra non rifinite. Trattasi di appartamento posto al piano primo, con accesso da via della Cordonata n° 6, con destinazione d'uso civile abitazione con annessa cantina accessibile dal vano scala, al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutata. Si presenta in un stato buono di conservazione la pavimentazione i rivestimenti in ceramica le pareti ed i soffitti in tinta lavabile, infissi interni ed esterni in alluminio.

La cantina è allo stato grezzo priva di pavimentazione ed intonaci

L'unità immobiliare è dotata impianti tecnologici funzionanti al momento dell'accesso ma necessitano di una 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: Soggiorno Cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e cantina

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 Primo: Superficie residenziale mq.54.30; Superficie non residenziale mq 7.25

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

CATASTO URBANO

Abitazione: Foglio 12 Part. 150 sub 5 CTg A/4 Classe 1, Consistenza 4,5 vani Rendita € 139.44

Indirizzo: Via DELLA CORDONATA n. 6 Piano 1°

Intestatario

Risultano le seguenti difformità catastali:



La planimetria catastale risulta errata per i seguenti motivi:

Diversa distribuzione degli spazi interni ; chiusura ed apertura porta , e modifica della camera da letto.

CRITERIO DI STIMA

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

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

Superficie utile abitabile o agibile x 1.10

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

Superficie posti auto scoperti x 0.50

Giardini e Corte esterna x 0.10

lastrici solari x 0,15

Di seguito vengono riportati e caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE

CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normale

Stato di manutenzione sufficiente

Struttura portante muratura

Rivestimento esterno pietra

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti e Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in alluminio

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano Primo : Superficie residenziale mq.54.30 supe non residenziale mq 7.25

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenza	
Abitazione	54.50		7.25	
Totale	54.30		7.25	

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtule	
Abitazione	54.30		1		1,10	59.95	
Cantina	7.25		0.50		1.10	3.62	
Totale						63.57 arr	Mq 64,00

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Provincia: ROMA -NEROLA Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (CORSO UMBERTO I) Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale	€ 750,00	€ 1100,00	€ 1100,00
Agenzie immobiliari	€ 900,00	€ 1.200,00	
Borsino immobiliare	€ 700,00	€ 950,00	

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:				
€ 1100,00	X	64	=	€ 70.400,00 arr. € 70.000,00

Valore di mercato € 70.000,00

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

REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE E CATASTALI

Mancata Cila per Diversa Distribuzione spazi interni e Variazione catastale aggiornamento planimetria

Importo stimato € 2500.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

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

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri di regolarizzazione	Valore aggiornato
Appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina	€70.000,00	€ 2500.00	€ 67.500,00

Valore dell'immobile aggiornato € 67.500,00

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

Valore di mercato € 67.500,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 6750.00	=	Valore di mercato aggiornato € 60750,00
----------------------------------	------------------	----------------------------	---	--

Valore dell'immobile aggiornato € 60750.00 arr. € 61.000,00

Il Valore Lotto così determinato è di € 61.000,00 (eurosessantunomila/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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 10.07.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

