

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 298/2021

Giudice:

Parti:

Debitore:

IL CTU
Geometra Davide Corbo



In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421 3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , veniva nominato in data 18.05.2023 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento telematico in data 19.05.2023 , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

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

☐ Acquisisca ove mancante ed esami 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 dott. Parisi Rosario in sostituzione del Custode Dr.ssa Sinipoli a seguito del sopralluoghi avvenuti nei giorno del 30.06.2023 alle ore 17.00 con esito negativo ed il 19.07.2023 alle ore 16.30 con esitopositivo, presso l'immobile oggetto di esecuzione, si è potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio
Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito

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

Risposta

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

Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione in atti e rilevata in generale la sua



completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal custode Dr.ssa SINIPOLI , della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto.

Gli accessi presso l'immobile avvenivano nei giorni del 30.06.2023 alle ore 17.00 con esito negativo ed il 19.07.2023 alle ore 16.30 con esito positivo presso l'immobile sito nel Comune di Monterotondo , via Dora Baltea 3 , siamo stati accolti dalla sig.ra _____ procuratrice della _____ , la quale si è resa disponibile a far eseguire le operazioni peritali di rito.

Alle ore 16,40 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici topografici e fotografici , L'unità immobiliare ad uso ufficio civile abitazione è posta al piano seminterrano , si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente. Ma in uno stato di abbandono .

Non necessità di opere urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile allo stato attuale così suddiviso:

Piano Seminterrato : Ufficio composto da cinque vani , disimpegno e bagno .

L'immobile risulta libero .

Alle ore 13.20 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 dal sottoscritto nel quali risulta che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono pervenuti alla soc. con il seguente titolo :**(ALLEGATO 2)**

La soc. _____ , ha acquistato il terreno distinto al fg 26 p.lle 450 e 451 su cui è stato edificato l'immobile con atto di compravendita a rogito Notaio PERROTTA di Roma in data 30.10. _____ trascritto a Roma 2 in data _____ al Reg Gen. _____ e Reg Part.

La soc. _____ e srl , ha acquistato il terreno distinto al fg 26 p.la 1443 su cui è stato edificato l'immobile con atto di compravendita a rogito _____ O di Ardea in data 30.10.1989 rep _____ , trascritto a Roma 2 in data _____ al Reg Gen. _____ e Reg Part.

[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 soc. Eretum Castoro Immobiliare srl c, ha acquistato il terreno su cui è stato edificato l'immobile

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;](#)

Detti atti di proprietà risultano regolarmente registrati e trascritti come dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta:**(ALLEGATO 3B)**

Trascrizione del 28.04.1987 al Reg Gen. 14118 e Reg Part. 9597

Trascrizione del 21.11.1989 al Reg Gen. 42677 e Reg Part. 29366

Sulla base dei documenti in atti , ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si è appurato che gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. **(ALLEGATO 3)**



ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE A NOME DELLA SOC.

ISCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 8766 Registro Generale 48851
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 16238/9719 del 03/10/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 27/07/2021 - Registro Particolare 30742 Registro Generale 42590
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 386/2021 del 10/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE IMMOBILI FG 26 P.LLA 451 SUB 539

ISCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 8766 Registro Generale 48851
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 16238/9719 del 03/10/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 27/07/2021 - Registro Particolare 30742 Registro Generale 42590
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 386/2021 del 10/07/2021
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 certificazione notarile ed ispezioni presso la 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)

La soc. _____ c, ha acquistato dai sigg.

Bruno il terreno distinto al fg 26 p.lle 451 e 452 , su cui è stato edificato l'immobile con atto di compravendita a rogito Notaio PERROTTA di Roma in data 19.11.1986 rep.

TRASCRIZIONE de _____ - Registro Particolare _____ Registro General _____ 8 Pubblico ufficiale PERROTTA Repertorio rep.

La soc. _____ srl c, ha acquistato dai sigg _____ il terreno distinto al fg 26 p.la 1443 su cui è stato edificato l'immobile con atto di compravendita a rogito Notaio D'ADAMO di Ardea in data _____ rep. _____ trascritto a Roma 2 in data _____

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 sono censiti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma -Territorio del Comune di Monterotondo con i seguenti identificativi catastali

CATASTO URBANO

Ufficio : Fg.26 P.IIa 451 Sub 539 Rendita: Euro 1.420,26 Ctg A/10 Classe 2, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA DORA BALTEA n. 3 Interno 1 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 176 m2 Totale escluse aree scoperte b): 176

Intestati catastali

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO URBANO

UFFICIO Foglio 26 Part. 451 sub 539 ex sub 50

<p>Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/05/2023</p> <p>Dati identificativi: Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 539</p>	<p>Classamento: Rendita: Euro 1.420,26 Categoria A/10a), Classe 2, Consistenza 5 vani Foglio 26 Particella 451 Subalterno 539 Indirizzo: VIA DORA BALTEA n. 3 Interno 1 Piano S1 Dati di superficie: Totale: 176 m2 Totale escluse aree scoperte b): 176 m</p>
<p>Dati identificativi dal 03/04/1998 al 11/07/2014</p> <p>Immobile predecessore Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 50</p>	<p>VARIAZIONE del 03/04/1998 in atti dal 03/04/1998 //3- 6189-19/04/91// AFFERENTI A 26/451/12 (n. C00171.1/1998)</p>
<p>dal 11/07/2014 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 539</p>	<p>COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 65335/1989)</p>
<p>dal 05/07/1989 al 01/01/1992</p> <p>Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 9 Particella 27 Subalterno 5 Rendita: Lire 1.854 Categoria A/3d), Classe 2, Consistenza 4,5 vani Partita: 7485</p>	<p>VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/07/2014 Pratica n. RM0459234 in atti dal 11/07/2014 C2-A10 (n. 81145.1/2014)</p>
<p>Indirizzo dal 03/04/1998 al 11/07/2014</p> <p>Immobile predecessore Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 50 VIA TICINO n. SNC Edificio B Piano S1 Partita: 7647</p>	<p>VARIAZIONE del 03/04/1998 in atti dal 03/04/1998 //3- 6189-19/04/91// AFFERENTI A 26/451/12 (n. C00171.1/1998)</p>
<p>dal 11/07/2014</p> <p>Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 539 VIA DORA BALTEA n. 3 Interno 1 Piano S1</p>	<p>VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/07/2014 Pratica n. RM0459234 in atti dal 11/07/2014 C2-A10 (n. 81145.1/2014)</p>
<p>Dati di classamento dal 03/04/1998 al 11/07/2014</p> <p>Immobile predecessore Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 50 Rendita: Euro 272,69 Rendita: Lire 528.000 Categoria C/2c), Classe 2, Consistenza 176 m2 Partita: 764</p>	<p>VARIAZIONE del 03/04/1998 in atti dal 03/04/1998 //3- 6189-19/04/91// AFFERENTI A 26/451/12 (n. C00171.1/1998) Notifica in corso con protocollo n. 1511 del 06/04/1998 Annotazioni: classamento e rendita validati</p>
<p>Dal 11/07/2014 al 11/07/2015</p> <p>Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 539 Rendita: Euro 1.420,26 Categoria A/10a), Classe 2, Consistenza 5,0 vani</p>	<p>VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/07/2014 Pratica n. RM0459234 in atti dal 11/07/2014 C2-A10 (n. 81145.1/2014) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p>
<p>dal 11/07/2015</p> <p>Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 539 Rendita: Euro 1.420,26 Categoria A/10a), Classe 2, Consistenza 5,0 vani</p>	<p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2015 Pratica n. RM0488689 in atti dal 11/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 148359.1/2015) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)</p>



GEOMETRA DAVIDE CORBO

Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore – Comune di MONTEROTONDO (F611)(RM) Foglio 26 Particella 451 Sub. 50	ERETUM CASTORO IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN MONTEROTONDO (CF 06042720588) dal 03/04/1998 al 11/07/2014 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTERO- TONDO (F611)(RM) Foglio 26 Particella 451 Sub. 539	
N	2.VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/07/2014 Pratica n. RM0459234 in atti dal 11/07/2014 C2-A10 (n. 81145.1/2014)
dal 01/01/1992 al 01/01/1994 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 9 Particella 27 Subalterno 6 Rendita: Lire 1.512.500 Categoria A/3d), Classe 1, Consistenza 5,5 vani Partita: 7485	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 01/01/1994 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 9 Particella 27 Subalterno 6 Rendita: Euro 624,91 Rendita: Lire 1.210.000 Categoria A/3d), Classe 1, Consistenza 5,5 vani Partita: 7485	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
Dati di superficie dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 9 Particella 27 Subalterno 6 Totale: 120 m2 Totale escluse aree sco erte : 105 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/07/1989, prot. n. 000065335

Foglio 26 Part. 451 sub 50

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2023 Dati identificativi: Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM)

Foglio 26 Particella 451 Subalterno 50 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA TICINO n. SNC Edificio B Piano S1

Variazione in soppressione del 11/07/2014, pratica n. RM0459234, in atti dal 11/07/2014 – VARIAZIONE da - C2-A10

La dichiarazione di Variazione della destinazione ha: Comune: MONTEROTONDO (F611) (RM)

costituito i seguenti immobili: Foglio 26 Particella 451 Subalterno 539 –

soppresso i seguenti immobili: Foglio 26 Particella 451 Subalterno 50

Dati identificativi dal 03/04/1998 al 11/07/2014 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 50	VARIAZIONE del 03/04/1998 in atti dal 03/04/1998 //3- 6189- 19/04/91// AFFERENTI A 26/451/12 (n. C00171.1/1998)
Indirizzo dal 03/04/1998 al 11/07/2014 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 50 VIA TICINO n. SNC Edificio B Piano S1 Partita: 7647	VARIAZIONE del 03/04/1998 in atti dal 03/04/1998 //3- 6189- 19/04/91// AFFERENTI A 26/451/12 (n. C00171.1/1998) Noti- fica in corso con protocollo n. 1511 del 06/04/1998 Annotazioni: classamento e rendita validati
Dati di classamento	VARIAZIONE del 03/04/1998 in atti dal 03/04/1998 //3- 6189- 19/04/91// AFFERENTI A 26/451/12 (n. C00171.1/1998) Notifica in corso con protocollo n. 1511 del 06/04/1998



GEOMETRA DAVIDE CORBO

dal 03/04/1998 al 11/07/2014 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Subalterno 50 Rendita: Euro 272,69	Annotazioni: classamento e rendita validati
--	---

CATASTO TERRENI

Terreno Foglio 26 Part.451

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2023 Dati identificativi: Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Sup.: 2.113 m2	
Dati identificativi dall'impianto Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451	Impianto meccanografico del 23/07/1979
Dati di classamento dall'impianto al 09/02/2001 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Redditi: dominicale Euro 0,56 Lire 1.080 agrario Euro 0,24 Lire 459	Impianto meccanografico del 23/07/1979
dal 09/02/2001 al 09/02/2001 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451 Redditi: dominicale Euro 4,37 Lire 8.452 agrario Euro 1,86 Lire 3.592 Particella con qualità: CANNETO di classe 03 Superficie: 2.113 m	VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/02/2001 Pratica n. 156242 in atti dal 09/02/2001 TM 411 DEL 1991 (n. 411.1/1991) Annotazioni: comprende i numeri 452 e 1443 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 1443 Foglio 26 Particella 452 TIPO MAPPALE del 09/02/2001 Pratica n. 156286 in atti dal 09/02/2001 (n. 411.1/1991)
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 451	TIPO MAPPALE del 09/02/2001 Pratica n. 156286 in atti dal 09/02/2001 (n. 411.1/1991)
	Impianto meccanografico del 23/07/1979

Terreno Foglio 26 Part.452

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2023 Dati identificativi: Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 452 Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0 Variazione in soppressione del 09/02/2001, pratica n. 156242, in atti dal 09/02/2001 - VARIAZIONE D'UFFICIO - TM 411 DEL 1991(n.411.1/1991) La dichiarazione di Variazione d'ufficio ha:
Comune: MONTEROTONDO (F611) (RM) - soppresso i seguenti immobili: Foglio 26 Particella 452, Foglio 26 Particella 1443



GEOMETRA DAVIDE CORBO

- variato i seguenti immobili: Foglio 26 Particella 451 Annotazione di immobile: UNITO AL N.451

Dati identificativi dall'impianto al 09/02/2001 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 452	Impianto meccanografico del 23/07/1979
Dati di classamento dall'impianto al 09/02/2001 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 452 Redditi: dominicale Euro 13,61 Lire 26.350 agrario Euro 16,68 Lire 32.300 Particella con qualità: VIGNETO di classe 03 Superficie: 1.700 m2 Partita: 666	Impianto meccanografico del 23/07/1979
dal 09/02/2001 al 09/02/2001 Immobile attuale Comune di MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 452 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: SOPPRESSO	VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/02/2001 Pratica n. 156242 in atti dal 09/02/2001 TM 411 DEL 1991 (n. 411.1/1991) Annotazione di immobile: unito al n.451 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MONTEROTONDO (F611) (RM) Foglio 26 Particella 1443 Foglio 26 Particella 451
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTEROTONDO F611 RM Foglio 26 Particella 452	
	Impianto meccanografico del 23/07/1979

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 UNICO

IMMOBILE AD USO UFFICIO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Monterotondo, in via dei Picchioni, catastalmente via Dora Baltea n° 3, confinante con via dei Picchioni; Vano Scala; rampa carrabile, salvo se altri.

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue:

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra ed uno



seminterrato ,la struttura portante è in cemento armato , la copertura a tetto , le facciate esterne rifinite a cortina .

Si accede allo stesso per mezzo del portone d'ingresso al fabbricato posto al civico 3 di via Dei Picchioni . E' posto al piano seminterrato ed è così suddiviso : Ufficio composto da n° 5 stanze , disimpegno e bagno.

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

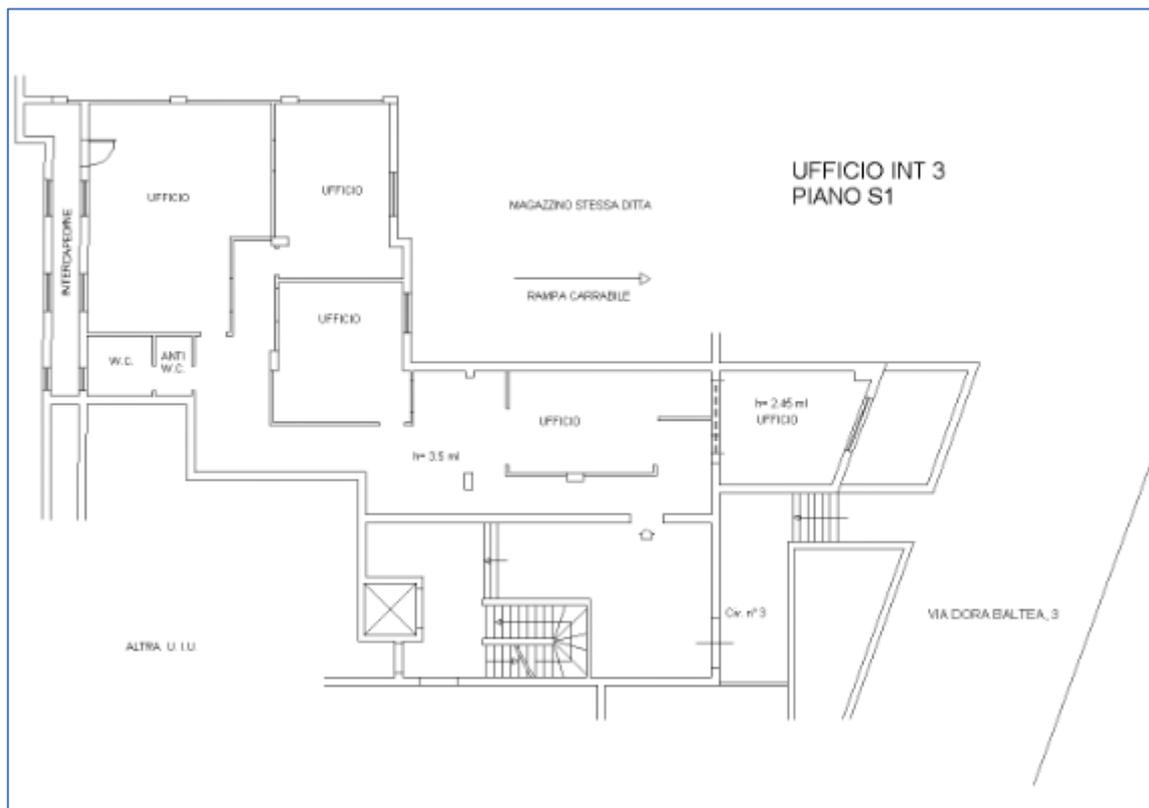
Gli impianti tecnologici dell' unità immobiliare per assenza di utenze attive non è stato possibile verificare il funzionamento. E dotato di impianto termico con caldaia e termosifoni.

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 :

Ufficio : Superficie non residenziale mq 150,00



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)



P.T.P.R. Insediamenti Urbani

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 trascritti 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

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica

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

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

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

Concessione Edilizia del 29/03/1989 n. 132 , Pratica n. 16/88

Concessione Edilizia del 10/04/1991 n. 7122 , Pratica n. 16/88

Istanza di condono edilizio prot. 6765/95 Pratica 990/95 per cambio di destinazione d'uso da Magazzino ad Ufficio .

La documentazione per il rilascio risulta integrata in data 13.05.2014 prot. 20078

Dall'accesso agli atti risultano i seguenti versamenti: Oblazione £ 11.102.400 ; Oneri Concessori £ 9.483.300, da informazioni assunte presso ufficio tecnico risulta da versare un conguaglio relativo all'oblazione per circa € 500,00 piu interessi legali.

Non risulta rilasciato il relativo Permesso di costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso .

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

dell'aggiudicatario (allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi) .

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.

Definizione della Istanza di condono edilizio prot. 6765/95 Pratica 990/95 per cambio di destinazione d'uso da Magazzino ad Ufficio, previo integrazione del pagamento dell'oblazione di € 500.00 oltre



interessi legali al momento del rilascio e dei diritti di segreteria per il rilascio del permesso a di costruire in sanatoria pari ad € 200.00

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

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;

Dalla dichiarazione ricevuta dall'amministratore condominiale risulta un debito condominiale pari ad € 1737.80 alla data del 12.09.2023(allegato9)

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

IMMOBILE AD USO UFFICIO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Monterotondo , in via Dei Picchioni, catastalmente via Dora Baltea n° 3, confinante con via Dei Picchioni ; Vano Scala ; rampa carrabile ,salvo se altri .

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato è composto da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato ,la struttura portante è in cemento armato , la copertura a tetto , le facciate esterne rifinite a cortina .

Si accede allo stesso per mezzo del portone d'ingresso al fabbricato posto al civico 3 di via via Dei Picchioni . E' posto al piano seminterrato ed è così suddiviso : Ufficio composto da n° 5 stanze , disimpegno e bagno.

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

Gli impianti tecnologici dell'unità immobiliare per assenza di utenze attive non è stato possibile verificare il funzionamento. E dotato di impianto termico con caldaia e termosifoni.



Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il fabbricato e' stato autorizzato con i seguenti titoli edilizi : C. E n. 132/89 C. E. 712/1991 Pratica n. 16/88 ed Istanza di condono edilizio prot. 6765/95 Pratica 990/95 per cambio di destinazione d'uso da Magazzino ad Ufficio .La documentazione per il rilascio risulta integrata in data 03.05.2014 prot. 20078 . Dall'accesso agli atti risultano i seguenti versamenti: Oblazione £ 11.102.400 ; Oneri Concessori £ 9.483.300 e da informazioni assunte presso ufficio tecnico risulta da versare un conguaglio relativo all'oblazione per circa € 500,00 piu interessi legali.

Non risulta rilasciato il relativo Permesso di costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso , l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue alla pubblica fognatura.

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

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

Ufficio : Superficie non residenziale mq 150,00

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

CATASTO URBANO

Ufficio : Fg.26 P.IIIa 451 Sub 539 Rendita: Euro 1.420,26 Ctg A/10 Classe 2, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA DORA BALTEA n. 3 Interno 1 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 176 m2 Totale escluse aree scoperte 176

Intestati catastali

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 0.05

lastrici solari x 0,15

Terrazzi e balconi x 0.20

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE FOGLIO 9 PARTICELLA 27 SUBALTERNO 5

CARATTERISTICHE

Qualità di costruzione normali

Stato di manutenzione e conservazione medio

Struttura portante in cemento armato

Rivestimento esterno cortina

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti in ceramica, Rivestimenti in ceramica

Infissi interni in legno esterni in alluminio

Impianti tecnologici necessaria la manutenzione e verificare la conformità .

SUPERFICI

Ufficio mq 150.00

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Pertinenze	Corte
UFFICIO		150		

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
UFFICIO	150		1		1,10	165	

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato Per le caratteristiche dell'immobile
Provincia: ROMA Comune: MONTEROTONDO Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE	€ 1300,00	€ 1900.00	€ 1400.00



GEOMETRA DAVIDE CORBO

(VIA GIUSEPPE MAZZINI) Codice di zona: C1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Terziaria			
Agenzie immobiliari	€ 1400,00	€ 2000,00	
Borsino immobiliare	€ 1200,00	€ 1950,00	

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:

€ 1400,00	X	165	=	€ 231.000,00
-----------	---	-----	---	--------------

Valore di mercato € 231.000,00

Considerato che l'immobile è interessato da istanze di condono edilizio da definire, di seguito sono riportati gli oneri di regolarizzazione;

REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE e CONDOMINIALE

Definizione Istanza di condono edilizio prot. 6765/95 Pratica 990/95 per cambio di destinazione d'uso da Magazzino ad Ufficio. Da informazioni assunte presso ufficio tecnico risulta da versare un conguaglio relativo all'oblazione per circa € 500,00 più interessi legali, oltre diritti di segreteria € 200,00, salvo conguagli richiesti dalla pubblica amministrazione al ritiro del Permesso in sanatoria; Autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura € 1500,00;

Debito Condominiale € 1738,00.

GLI ONERI TOTALI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AMMONTANO AD € 3938,00 ARR. € 4000,00

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
Immobile ad uso ufficio	€ 231.000,00	€ 4000,00	€ 227.000,00

Valore dell'immobile aggiornato € 227.000,00

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

Valore di mercato € 227.000,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 22.700,00	=	Valore di mercato aggiornato € 204.300,00arr. € 204.000,00
-----------------------------------	------------------	------------------------------	---	--

Valore del Lotto così determinato è pari ad € 204.000,00

(Duecentoquattromila/00)



ALLEGATI

- 1) 1 Verbale operazioni peritali
- 2) 2 Titoli di proprietà esecutato
- 3) 3 Iscrizioni e trascrizioni
3B Trascrizioni nel ventennio
- 4) Planimetrie stato di fatto
- 5) Documentazione catastale
- 6) Ortofoto satellitare
- 7) Titoli edilizi
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Situazione debitoria condominiale

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

Rimanendo a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 11.09.2029

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

