

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI TIVOLI

GEOMETRA DAVIDE CORBO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto : Esecuzione Immobiliare R.G. N° 704/2012
Promossa da UNICREDIT spa (creditore procedente) ora Maui SPV s.r.l.
Contro (debitore esecutato)
Giudice Dr. PIOVANO Marco



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 30.04.2024 , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

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

☐ Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;

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

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

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

Dispone altresì che l'Esperto:

1)provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

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

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale



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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

IL sottoscritto CTU CORBO Davide, a seguito del sopralluoghi avvenuti nei del giorni 05/04/2017 presso l'immobile oggetto di esecuzione alla presenza del Custode Avv. SCIARRETTA Emanuele e del Sig. Romanelli Augusto (esecutato) e del 19.09.2024 in presenza del sig. ZUNIGA Nall (cognome) Jaima Roberto (nome) eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite 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 CTU Geom. Davide Corbo sottoscritto redige 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 relativo certificato ipocatastale 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 nominato Avv. SCIARRETTA Emanuele , della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto. Il sopralluogo avveniva il giorno 05,04,2017 alle ore 11,00 presso l'immobile sito nel Comune di Tivoli (RM), via Galli n.1 piano 2° int. 5, siamo stati accolti dal Sig. _____ o il quale ha dato la propria disponibilità a far eseguire le operazioni peritali di rito, ed il giorno 19.09.2024 alle ore 16.00 sono stato accolto dal Sig. _____ (cognome) _____ o (nome) Alle ore 16,05 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici dalle stesse è emerso che l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione degli spazi interni in difformità alla planimetria catastale depositata. L'unità immobiliare si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente , ed composta da soggiorno, angolo cottura , due camere , bagno e balcone. Alle ore 16,40 terminati i rilievi nell'appartamento ci siamo recati presso l'annessa cantina, posta al piano seminterrato , per rilevare fotograficamente e planimetricamente la stessa . Alle ore 16.45 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;](#)

I titoli di provenienza sono stati acquisiti dal sottoscritto nei quali risulta che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare furono acquistati con atto di compravendita a rogito Notaio

3° Quesito

[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.;](#)

Il sig. Romanelli Augusto risulta vedovo

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 risulta di piena proprietà dei Sigg .

5 del
to di

In data 01/10/2019 TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2223/2019 RG 2702/2019,

all Leslie Tatiana , rinunciano all'eredità della sig.ra

NALL RODAS Fatima Darioleta



IN DATA 21/01/2020 CRONOLOGICO 425/2020 R.G. 3644/2 019 A SEGUITO DI DICHIARAZIONE DI EREDITA' GIACENTE E DECRETO DI NOMINA DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI TIVOLI IN DATA 09/01/2020 NELLA PROCEDURA V.G. 3644/2019, CON IL QUALE DEL FORO DI TIVOLI CON STUDIO

CURATORE DELL'EREDITA'

S FATI MA DARIOLETA NATA IN

ECUADOR (EE) IL 06/09/1955

Detti Atti 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 :

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2006 - Registro Particolare 45921 Registro Generale 77950

Pubblico ufficiale SCHIOPPA ADRIANA Repertorio 147804/8868 del 20/11/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TIVOLI (RM)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/12/2007 Registro Particolare 30554 Registro Generale 43295

Denuncia di Successione

a Favore di

;

contro

Immobili siti inTivoli

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2022 - Registro Particolare 22916 Registro Generale 32105

Pubblico ufficiale del 01/10/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA PURA E SEMPLICE AD EREDITA-

TRASCRIZIONE del 14/01/2022 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 1394

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 425/2020 del 21/01/2020

ATTO PER CAUSA DI MORTE - DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITARIO

Sulla base dei documenti in atti, ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agazia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si è appurato che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. (allegato 3)

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome del Sig.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2006 - Registro Particolare 45921 Registro Generale 77950

Pubblico ufficiale SCHIOPPA ADRIANA Repertorio 147804/8868 del 20/11/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in TIVOLI(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2006 Registro Particolare 19053 Registro Generale 77951

Pubblico ufficiale Notaio

IPOTECA VOLONTARIA € 380.000,00 capitale originario € 190.000,00 derivante da CONCESSIONE

A GARANZIA DI MUTUO

A favore di Banca per la Casa Spa

Contro

(nome) Immobili siti in Tivoli (RM)



TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/10/2012 - Registro Particolare 30554 Registro Generale 43295
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 325/9990 del 07/03/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in TIVOLI(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2013 - Registro Particolare 2797 Registro Generale 3909
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3448 del 30/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TIVOLI(RM)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2017 - Registro Particolare 30859 Registro Generale 44488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4198 del 14/08/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TIVOLI(RM)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2022 - Registro Particolare 22916 Registro Generale 32105
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2223/2019 del 01/10/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA PURA E SEMPLICE AD EREDITA'

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome del Sig.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/2006 - Registro Particolare 45921 Registro Generale 77950
Pubblico ufficiale SCHIOPPA ADRIANA Repertorio 147804/8868 del 20/11/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in TIVOLI(RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2006 - Registro Particolare 19053 Registro Generale 77951
Pubblico ufficiale SCHIOPPA ADRIANA Repertorio 147805/8869 del 20/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in TIVOLI(RM) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/10/2012 - Registro Particolare 30554 Registro Generale 43295
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 325/9990 del 07/03/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in TIVOLI(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2013 - Registro Particolare 2797 Registro Generale 3909
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3448 del 30/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TIVOLI(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2017 - Registro Particolare 30859 Registro Generale 44488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4198 del 14/08/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TIVOLI(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2022 - Registro Particolare 22916 Registro Generale 32105
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2223/2019 del 01/10/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA PURA E SEMPLICE AD EREDITA'



ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE a nome del Sig.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/10/2012 - Registro Particolare 30554 Registro Generale 43295
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 325/9990 del 07/03/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in TIVOLI(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2017 - Registro Particolare 30859 Registro Generale 44488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4198 del 14/08/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TIVOLI(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2022 - Registro Particolare 22916 Registro Generale 32105
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2223/2019 del 01/10/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA PURA E SEMPLICE AD EREDITA'

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE APPARTAMENTO

1. TRASCRIZIONE del 13/09/2002 - Registro Particolare 28268 Registro Generale 39411
Pubblico ufficiale BADURINA UMBERTO Repertorio 17884 del 12/09/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 06/11/2004 - Registro Particolare 39545 Registro Generale 64019
Pubblico ufficiale LEOFREDDI ANDREA Repertorio 12434/6177 del 04/11/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 06/11/2004 - Registro Particolare 15980 Registro Generale 64020
Pubblico ufficiale LEOFREDDI ANDREA Repertorio 12435/6178 del 04/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2246 del 27/02/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 45921 Registro Generale 77950
Pubblico ufficiale SCHIOPPA ADRIANA Repertorio 147804/8868 del 20/11/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 19053 Registro Generale 77951
Pubblico ufficiale SCHIOPPA ADRIANA Repertorio 147805/8869 del 20/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6. TRASCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 30554 Registro Generale 43295
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 325/9990 del 07/03/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 2797 Registro Generale 3909
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3448 del 30/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 29/09/2017 - Registro Particolare 30859 Registro Generale 44488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4198 del 14/08/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



9. TRASCRIZIONE del 14/01/2022 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 1394
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 425/2020 del 21/01/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITARIO

ELENCO DELLE FORMALITÀ ISCRITTE CANTINA

1. TRASCRIZIONE del 13/09/2002 - Registro Particolare 28268 Registro Generale 39411
Pubblico ufficiale BADURINA UMBERTO Repertorio 17884 del 12/09/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 06/11/2004 - Registro Particolare 39545 Registro Generale 64019
Pubblico ufficiale
7 del 04/11/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 06/11/2004 - Registro Particolare 15980 Registro Generale 64020
Pubblico ufficiale del 04/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2246 del 27/02/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 45921 Registro Generale 77950
Pubblico ufficiale del 20/11/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 19053 Registro Generale 77951
Pubblico ufficiale
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6. TRASCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 30554 Registro Generale 43295
Pubblico ufficiale
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7. TRASCRIZIONE del 28/01/2013 - Registro Particolare 2797 Registro Generale 3909
Pubblico ufficiale
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 29/09/2017 - Registro Particolare 30859 Registro Generale 44488
Pubblico ufficiale
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. TRASCRIZIONE del 14/01/2022 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 1394
Pubblico ufficiale
ATTO PER CAUSA DI MORTE - DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITARIO

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

E' presente nel fascicolo è presente relazione notarile della continuità delle trascrizioni nel ventennio. Il sottoscritto ha provveduto previo ispezioni presso alla conservatoria dei registri alla ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio

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



Ai Sig. A) proprietà per 4/9 ; me)
proprietà per 4/9 ;
proprietà per 1/9 è pervenuto a ciascuno per i propri
diritti in virtù della Denuncia di Successione Volume 9990 n° 325 del 07,03,2012 della sig.ra
a deceduta in data 08,03,2011

Ai Sigg. in comune , in quote uguali e proindiviso tra loro è pervenuto con atto
di compravendita notaio

registro Generale 77950

Ai sigg. è pervenuto dal sig.ra con atto notarile
del 04/11/2004 Numero di repertorio Notaio
TRASCRIZIONE del 06/11/2004 Registro generale n. 64019 Registro particolare n. 39545

Alla sig.ra a è pervenuto dai sigg. A con atto
notarile del 12/09/2002 Numero di repertorio 17884 Notaio
TRASCRIZIONE del 13/09/2002 Registro generale n. 39411 Registro particolare n.

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 gli esegutati sono titolare non risultano
difformità dei dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

1)

Dette quote sono pervenute ai singoli proprietari in virtù dei seguenti atti di provenienza :

1)

Per la quota di proprietà di 1/3 (3/9) con atto di compravendita a rogito Notaio A. in
data 20.11.2006 rep. 147804 racc 8868 ;

Per la quota di 1/9 in virtù di Denuncia di Successione Volume 9990 n° 325 del 07.03.2012 della sig.ra
deceduta in data 08.03.2011;

2)

per la quota di proprietà di 1/3 (3/9) con atto di compravendita a rogito Notaio

per la quota di 1/9 in virtù di Denuncia di Successione Volume 0 n° 3 el 07.03.2012 della
sig.ra

3)

per la quota di proprietà di 1/9 in virtù di Denuncia di Successione Volume 0 n° 5 del
07.03.2012 della sig.ra

In data 01/10/2019 TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2223/2019 RG 2702/2019, i sigg.
, rinunciano all'eredità della sig.ra



TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2022 - Registro Particolare 22916 Registro Generale 32105
Pubblico ufficiale del 01/10/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA PURA E SEMPLICE AD
EREDITA-

IN DATA 21/01/2020 CRONOLOGICO 425/2020 R.G. 3644/2 019 A SEGUITO DI DICHIARAZIONE DI
EREDITA' GIACENTE E DECRETO DI NOMINA

VENIVA NOMINATO

CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE

N

La descrizione dell'immobile è conforme al pignoramento. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è una unità immobiliare ad uso civile abitazione con annessa cantina censiti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Povinciale di Roma -Territorio del Comune di Tivoli con i seguenti identificativi catastali :

ABITAZIONE Foglio 72 Part. 339 Sub. 9 Cat.A/2 Classe 2 vani 4

R.C. € 588,76 Via Strada Galli snc P.2 int. 5

CANTINA : Foglio 72 Part. 339 Sub. 18 Cat. C/2 Classe 4 mq 9

R.C. € 30,68 Via Strada Galli snc P.S1

Intestatari Catastali :

;

CRONOSTORIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

CATASTO URBANO Foglio 72 Part.339 sub 9 ABITAZIONE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/08/2024 Dati identificativi: Comune di TIVOLI (L182) (RM)

Foglio 72 Particella 339 Subalterno 9

Dati identificativi dal 08/05/1980 al 08/05/1980 Immobile predecessore Comune di TIVOLI (L182) (RM) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1980 Numero 4428	COSTITUZIONE del 08/05/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 4.428/1980)
dal 08/05/1980 Immobile attuale Comune di TIVOLI (L182) (RM) Foglio 72 Particella 339 Subalterno 9	VARIAZIONE del 08/05/1980 in atti dal 06/10/1997 CLASSAMENTO CON PROG.FIN.GIUSTA PART. 50002 FG.72 N.339 SUB.9 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 4428/1980)
Dati di classamento dal 08/05/1980 al 08/05/1980 Immobile predecessore Comune di TIVOLI (L182) (RM) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1980 Numero 4428 Categoria A/c), Consistenza 0,0 vani Partita: 1007052	COSTITUZIONE del 08/05/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 4.428/1980)
dal 08/05/1980 al 01/01/1992 Immobile attuale Comune di TIVOLI (L182) (RM) Foglio 72 Particella 339 Subalterno 9 Rendita: Lire 1.840 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 4,0 vani Partita: 50002	VARIAZIONE del 08/05/1980 in atti dal 06/10/1997 CLASSAMENTO CON PROG.FIN.GIUSTA PART. 50002 FG.72 N.339 SUB.9 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 4428/1980) Notifica n. 68107/1997
dal 01/01/1992 al 15/01/2018 Immobile attuale Comune di TIVOLI (L182) (RM) Foglio 72 Particella 339 Subalterno 9 Rendita: Euro 588,76 Rendita: Lire 1.140.000 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 4,0 vani Partita: 50002	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
dal 15/01/2018 al 15/01/2019 Immobile attuale Comune di TIVOLI (L182) (RM)	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/01/2018 Pratica n. RM0010959 in atti dal 15/01/2018 DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.



GEOMETRA DAVIDE CORBO

Foglio 72 Particella 339 Subalterno 9 Rendita: Euro 588,76 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 4,0 vani	4274.1/2018) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 15/01/2019 Immobile attuale Foglio 72 Particella 339 Subalterno 9 Rendita: Euro 588,76 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 4,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2019 Pratica n. RM0020864 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4180.1/2019) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TIVOLI (L182)(RM) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1980 Numero 4428	
sede in ROMA (RM) dal 08/05/1980 al 08/05/1980 (deriva dall'atto 1)	1. COSTITUZIONE del 08/05/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 4.428/1980)
VOLI (L182)(RM) OMA (CF r o : ro p r e a e r v a a a o	2. VARIAZIONE del 08/05/1980 in atti dal 06/10/1997 CLASSAMENTO CON PROG.FIN.GIUSTA PART. 50002 FG.72 N.339 SUB.9 ALLINEAMENTO DOCCA (n. 4428/1980)
l. n) /11/2004	3. Atto del 12/09/2002 Pubblico ufficiale BADURINA UMBERTO Sede CARSOLI (AQ) Repertorio n. 17884 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 28268.1/2002 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/09/2002
ROMA	1. COSTITUZIONE del 08/05/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 4.428/1980)
M19H501V) /2004 al 20/11/2006 munione B) /2004 al egime di	4. Atto del 04/11/2004 Pubblico ufficiale LEOPREDDI ANDREA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 12434 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39545.1/2004 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 10/11/2004
ne ne TA	5. Atto del 20/11/2006 Pubblico ufficiale SCHIOPPA ADRIANA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 147804 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 45921.1/2006 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 27/11/2006
tto 6) tto 6) a	6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2011 - UU Sede TIVOLI (RM) Registrazione Volume 9990 n. 325 registrato in data 07/03/2012 - SUCCESS.NALLRODAS FATIMAVoltura n. 25543.1/2012 - Pratica n. RM0366075 in atti dal 05/04/2012



Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 6)	
---	--

Per una corretta identificazione dell'immobile è stata acquisita la documentazione catastale disponibile presso l'Agenzia del Territorio riferibile all'immobile 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.

Dalle operazioni peritali è emerso quanto segue :

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento con annessa cantina sito in Villa Adriana frazione del Comune di Tivoli in via Strada Galli n° 1 , confinante con vano scala , appartamento int. 4 ed appartamento int. 6, salvo se altri . Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo contraddistinto con il numero interno 5 con annessa cantina al piano interrato confinante con box int.4 , spazio di manovra e terrapieno, fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza , con accesso da Via Galli 1.

La struttura portante e' cemento armato e muratura ed i solai latero/cemento, le facciate esterne sono rifinite a cortina . Allo stato attuale risulta destinato alla residenza dell'esecutato con la propria famiglia . Dagli elaborati reperiti presso l'ufficio tecnico , l'immobile presenta delle difformità edilizie , è stata realizzata la cucina all'interno del soggiorno ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità sono meglio rappresentate nell'allegata planimetria stato di fatto (allegato 4)

Le pareti e soffitti tinteggiati con tinta lavabile, la pavimentazione ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne in legno tamburato. Gli impianti tecnologici funzionali ma necessitano di manutenzione e di una verifica di conformità alla normativa vigente . Le rifiniture sono di tipo economico e le rifiniture esterne dell'immobile sono a cortina ed intonaco di tipo civile.

Non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Non risulta redatto l'attestato di prestazione energetica.

Non risulta reperibile l'autorizzazione di allaccio in fogna.

Non risulta depositato il collaudo statico dell'immobile

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta così composta :

Piano Secondo : Soggiorno; Cucina ; due camere da letto , bagno, disimpegno e Balcone

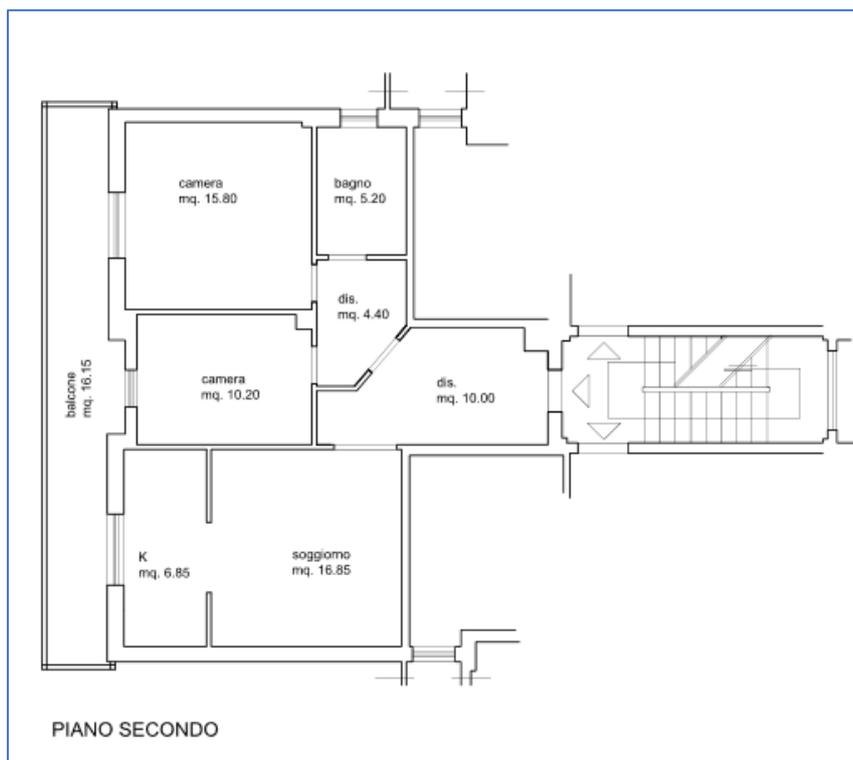
Piano Interrato : Cantina

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



Piano 1 : Superficie residenziale mq 69,50: Superficie non residenziale Balcone mq 16,15; Cantina mq 9,65

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)





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 dagli esecutati

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 sono interessati da vincoli di prelazione, ma è interessata dai seguenti vincoli:

PRG Zona B

Zona Sismica 2

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

Dalla verifica della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Tivoli, si evince che: L'unità immobiliare è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi:

1) Licenza Edilizia n° 104 del 06.06.1977 pratica 63 (allegato 7)

Nel piano interrato di progetto non è rappresentata graficamente la cantina, risulta approvato un unico ambiente ad uso garage:

2) Risulta rilasciato il Permesso di Abitabilità in 28.04.1981 nella quale viene citata e resa abitabile la cantina, non riportata nell'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia

3) Risulta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al titolo edilizio



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.

La cantina non è rappresentata graficamente nel Titolo Edilizio, Licenza Edilizia n° 104 del 06.06.1977 pratica 63 , ma risulta assentita nel permesso di abitabilità del 28.04.1981 come da allegato 7.

Nell'appartamento risultano delle difformità delle tramezzature interne, dovrà essere presentata una pratica di Mancata CILA per la diversa distribuzione dei vani interni , le spese necessarie della stessa saranno di seguito indicate e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

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;

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

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;

Esiste costituito condominio, le spese fisse di gestione sono pari ad € 336.00 annue , mentre il debito residuo come da dichiarazione dell'amministratore è di € 2.015,67(allegato8)

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

Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli via Galli n° 1 ad uso civile abitazione così composta :
Piano Secondo : Soggiorno; Cucina ; due camere da letto , bagno, disimpegno e Balcone
Piano Interrato : Cantina

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

ABITAZIONE Foglio 72 Part. 339 Sub. 9 Cat.A/2 Classe 2 vani 4

R.C. € 588,76 Via Strada Galli snc P.2 int. 5

CANTINA : Foglio 72 Part. 339 Sub. 18 Cat. C/2 Classe 4 mq 9

R.C. € 30,68 Via Strada Galli snc P.S1

Intestatari:



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

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE**CARATTERISTICHE**

Epoca di costruzione anni 1980

Qualità di costruzione medio

Stato di manutenzione e conservazione medio

Struttura portante in cemento armato

Rivestimento esterno con mattoni di cortina

Tinteggiatura intera in tinta lavabile

Pavimenti e Rivestimenti in ceramica

Infissi esterni in legno Infissi interni in legno tamburato

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Piano 1 : Superficie residenziale mq 68,50: Superficie residenziale mq 17,65

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE VIRTUALE

Destinazione d'uso	Superficie Residenziale	Superficie non residenziale	Balconi/terrazzi snr	Pertinenze cantina
Abitazione	69,5		16,15	9,62
Totale	69,5		16,15	9,62

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficiente	X	Coefficiente	Sup.Virtuale	
Abitazione	69,5		1		1,1	76,45	



GEOMETRA DAVIDE CORBO

Balcone	16,15		1		0,25	4,04	
Cantina	9,62		1		0,5	4,8	
Totale	95,27					85,3	

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: ROMA Comune: TIVOLI Fascia/zona: Periferica/VILLA%20ADRIANA%20-%20PONTE%20LUCANO Codice zona: D2 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale	€ 1.200,00	€ 1700.00	€ 1700,00
Agenzie immobiliari	€ 1.500,00	€ 2.000,00	
Borsino immobiliare	€ 1.100,00	€1.600,00	

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:

€ 1700,00	x	85,3	=	€ 145.000,00
-----------	---	------	---	--------------

Valore di mercato € 145.000,00

Considerato che l'immobile presenta delle difformità edilizie, deve essere presentata una mancata CILA al Comune di TIVOLI Ufficio Edilizia per diversa distribuzione spazi interni .

Gli oneri totali stimati per la regolarizzazione sono i seguenti : Parcella professionale € 1000,00 ;Diritti € 200,00 ; Sanzione amministrativa Mancata CILA € 1000,00

Totale spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile sono di € 2200,00

STIMA AGGIORNATA CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

La stima dell' immobile è stata calcolata al netto degli oneri per sanare le difformità

IMMOBILE	Valutazione di mercato	Oneri	Valore aggiornato
Abitazione con annessa cantina	€145.000, 00	€ 2.200,00	€ 142.800,00

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

Valore di mercato € 142.800,00	-	Riduzione 10% € 14280.00	=	Valore di mercato aggiornato € 128.520.00
-----------------------------------	---	-----------------------------	---	--



Valore dell'immobile aggiornato € 128.520,00 arr. € 129.000,00

Il valore del lotto in vendita così determinato è di € 129.000,00

Il sottoscritto , ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, inviando la presente all'esecutato ,al creditore procedente ed al creditore intervenuto , rassegna la presente relazione composta da n° 18 pagine dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati. Rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento e ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.

Guidonia Montecelio li 19.09.2024

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

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

