

CTU -Dott.Arch. Mario Biagio Cavallari

Via Favale 32/a-00019 Tivoli, Villa Adriana -Tel 0774550482- Cell: 3337506986

e-Mail : mariobiagiocavallari@gmail.com

PEC :

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 320/2016, promossa da:

Legale rappresentante avv.

IN DANNO

Legale rappresentante avv.

CTU/Esperto

Architetto Mario Biagio Cavallari

Custode Giudiziario

Avv. Loredana Nasello

PREMESSA

Il G.E.Imm. Dott.ssa Francesca Coccoli del Tribunale Ordinario di Tivoli, nell'udienza del 18/01/18 , alle ore 11,30, dopo il giuramento di rito, ha conferito al sottoscritto Arch. Mario Biagio Cavallari l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio/Esperto nella causa in oggetto(Allegato A) formulando i seguenti quesiti:

Visti gli articoli 569, 576 cpc e l'art.173 disp.att. c.p.c., conferisce all'esperto il seguente incarico:

"Preliminarmente:

- *Controlli la completezza dei documenti di cui all'articolo 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
- *Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *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 dall'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 GE.*
- *Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*

Dispone altresì che l'Esperto:

- 1) *provveda all'identificazione del bene comprensivo 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 altro 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 6.8.2001 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.*
- *DISPONE infine, che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).*
- *DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.*
- *DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunemente pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.*
- *DISPONE infine che il Ctu invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.*

L'udienza è stata rinviata al 11.10.2018 alle ore 09.00 per l'esame degli atti e l'autorizzazione alla vendita.

Preliminarmente sono stati controllati con esito positivo:

- La completezza dei documenti di cui all'articolo 567, 2° comma così come depositati ed acquisiti dal fascicolo telematico (estratto catastale, certificato notarile, atto di pignoramento, precetto, Istanza di Vendita ex art. 567 cpc,etc) ;
- Risulta acquisito e prodotto il certificato ventennale con il pignoramento dei beni. Dalla sua disamina risulta nei termini;
- E' stato acquisito il Certificato di Matrimonio presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di _____, da cui risulta che il sig. _____ si sono uniti in matrimonio il _____ prima della riforma sul diritto di famiglia del 1975, in regime di comunione legale dei beni per assenza di successive annotazioni (Allegato E).
- E' stato acquisito il titolo di proprietà dell'immobile entrato in possesso del sig. _____ a seguito di Divisione, con il sig. _____, giusto atto notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo Rep.n.13297, Raccolta n. 5617 e registrato a Roma il 03.08.1987 al n. 36457-1/A (Allegato H1). La divisione fu fatta a seguito di donazione del sig. _____ (Atti pubblici al n. 2377 volume 1762) giusto atto notaio Cotogni di Roma del _____

25.02.1965. Successivamente con atto di Divisione del 17.05.1999 giusto notaio Manzi in Roma, Repertorio n.56487, Raccolta n.19408, registrato il 07.06.1999, i signori

venivano in possesso rispettivamente di una soffitta al piano secondo dell'immobile in via Monti S.Ilario 70/D, di mq 64 e distinta in catasto al foglio 36 particella 281 sub 506 e di una soffitta di mq 61 , sempre al secondo piano dell'immobile residenziale in via Monti S.Ilario 70/D, distinta in catasto al foglio 36 particella 281 sub 507 (Allegato H2). I terreni risultano di proprietà del a seguito di "divisione e cessione quote" Notaio Bruno Checchi in Roma, via Tevere 16 Formalità 14517-14518 del 1969. Con atto 25/11/56 Rep.1350/585 del notaio Cotogni in Roma, (4/6) e a (2/6) terreno sito in Monterotondo località Collelungo sup. are 8160 in catasto Fg.37 part .18 (4170 mq-Vigneto) e Fg. 37 part. 19 (3990-seminativo). cede 2/6 a cede 1/6 a . Con frazionamento geom. Betti e portante N.38562 divisione a Fig. 37 p.la 18/b (ora 206 di 1940 mq) e Fig.37 p.la 19/b (ora 19 di 2140 mq) (Allegato H4) .

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 07.03.2017 alle ore 09,30 circa, alla presenza del Custode Giudiziario avv. Loredana Nasello e senza ulteriore avviso, mi sono recato sui luoghi di causa, per espletare i rilievi del caso, e dare inizio alle operazioni peritali .Successivamente, il 18.06.2018 alle ore 10.00 mi sono nuovamente recato nei luoghi di causa per la verifica di alcune difformità rilevate a seguito dell'accesso agli atti (Allegati B-B1). Originariamente, come risultante dall'Atto di Pignoramento del 16.06.2016 e Atto di Vendita del 28.07.2016 (Allegati C-C1-C2-C3-C4), i beni pignorati erano:

Piena proprietà per la quota 1/1 dei beni personali del sig. :

- Via Monti S.Ilario ,n.70/D, Appartamento al piano 1 , int.2 censito al NCEU Comune di Monterotondo ,foglio 36 part.281 sub 16;
- Via Monti S.Ilario ,n.70/D, Locale garage con corti annesse al piano terra, int. 1,, foglio 36 part. 281 sub 5 graffato con sub 7 e 8;
- Via Monti S.Ilario ,n.70/D, locale al piano terra , int. 1, foglio 36 , part.281,sub 12;
- Via Monti S.Ilario ,n.70/D, Locale al piano secondo, interno A, foglio 36, part. 281, sub 506;
- Porzione di terreno foglio 37 particella 19;
- Porzione di terreno foglio 37 particella 206;

Piena proprietà per la quota 1/1 del sig. in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra :

- Porzione di terreno foglio 37 particella 75;
- Locali magazzino al piano terra, foglio 36 particella 281 sub 3 e sub 505;

Per la quota 1/2 quale bene personale del sig. ed 1/2 in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra :

- Locale magazzino al piano terra int. 1, foglio 36 particella 281 , sub 11 graffato con sub 14.

Successivamente , a seguito di Atto di rinuncia PARZIALE alla procedura esecutiva immobiliare presentata dal sig. (Allegato C1), parte dei beni venivano esclusi dalla procedura esecutiva e precisamente:

Piena proprietà per la quota 1/1 del sig. in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra (coniuge) :

- Porzione di terreno foglio 37 particella 75;
- Locali magazzino al piano terra, foglio 36 particella 281 sub 3 e sub 505;

Per la quota 1/2 quale bene personale del sig. ed 1/2 in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra (coniuge) :

- Locale magazzino al piano terra int. 1, foglio 36 particella 281 , sub 11 graffato con sub 14.

lasciando i restanti beni nella piena proprietà del sig. _____, sottoposti alla procedura esecutiva. Pertanto i beni oggetto della presente relazione sono:
Piena proprietà per la quota 1/1 dei beni personali del sig.

- Via Monti S. Ilario ,n.70/D, Appartamento al piano 1 , int.2 censito al NCEU Comune di Monterotondo ,foglio 36 part.281 sub 16;
- Via Monti S. Ilario ,n.70/D, Locale garage con corti annesse al piano terra, int. 1, foglio 36 part. 281 sub 5 graffato con sub 7 e 8;
- Via Monti S. Ilario ,n.70/D, locale al piano terra , int. 1, foglio 36 , part.281,sub 12;
- Via Monti S. Ilario ,n.70/D, Locale al piano secondo, interno A, foglio 36, part. 281, sub 506;
- Porzione di terreno foglio 37 particella 19;
- Porzione di terreno foglio 37 particella 206;

Letti gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari accessi presso gli uffici del Comune di Monterotondo (Allegato D); acquisito il certificato di matrimonio (Allegato E) eseguiti i rilievi di rito, accertata preliminarmente l'ubicazione e la proprietà dei beni, nonché le caratteristiche territoriali intrinseche ed estrinseche degli stessi e dell'area di riferimento il CTU relazione quanto di seguito.

RISPOSTA AL QUESITO N.1

1) *provveda all'identificazione del bene comprensivo 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;*

I beni, come identificati dalla visura catastale sia storica che per Immobile (Allegati F-F1-F2), sono costituiti da una unità immobiliare posta al piano primo e sottotetto ;di un box con le sue corti esclusive e di un locale di sgombero, parte di un immobile di maggior consistenza, nonché da due lotti di terreno coltivati ad oliveto. Dal confronto tra le planimetrie catastali, e quanto rilevato nel sopralluogo sono state riscontrate difformità per il piano primo (foglio 36 part. 281 sub 16); per il locale garage al piano terra (fg 36 part.281 sub5); per il locale "sgombero" a piano terra (fg36 part. 281 sub 12) e in un locale al piano secondo "soffitta" (fg 36 part. 281 sub 506 parte). E' presente in atti una istanza ex art.22 DPR 380/01 (DIA) acquisita in data 27.03.2017 al protocollo del Comune di Monterotondo al n. 12920 per lavori di manutenzione straordinaria per la installazione della scala esterna e per il frazionamento del "locale sgombero" in due locali identificati come "loc.sgombero" e "lavanderia". L'istanza risulta "assentita a condizioni" ed archiviata a seguito della integrazione delle certificazioni richieste . Dal sopralluogo effettuato è risultato che quanto autorizzato è stato ulteriormente modificato in quanto il locale identificato sul grafico come "lavanderia" è rimasto delle stesse dimensioni ma trasformato in "bagno", mentre il locale adiacente ed identificato come "loc.sgombero", sempre sul "post-operam", è utilizzato come autorimessa a seguito della demolizione di parte del muro su corte interna e del muro divisorio con l'altro locale sgombero. Altro locale abusivamente realizzato nell'abitazione al piano primo e definito come "locale tecnico" è localizzato sull'uscita tra la cucina ed il terrazzo. I beni sono localizzati nel Comune di Monterotondo (RM) e distinti al Catasto Fabbricati e Terreni rispettivamente:

1. Unità immobiliare in Monterotondo, via Monti Sant'Ilario 70/D, censito al NCEU, foglio 36 part.281 sub 16 Categoria A/4, Classe 3 , Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 99 mq, escluse aree scoperte mq 94, Rendita € 411,87 ;
2. Autorimessa o box (senza fini di lucro) con corti annesse in Monterotondo, via Monti Sant'Ilario 70/D, P.T., censito al NCEU, al foglio 36, particella 281, sub5, graffato con sub 7 e 8, Categoria C/6, Classe 2 , Consistenza 14 mq, Superficie Catastale totale mq 18, Rendita € 39,04.
3. Locale al piano terra in Monterotondo, via Monti Sant'Ilario 70/D , censito al NCEU, P.T. , int. 1, foglio 36 , part.281, sub 12, categoria C/2, Classe 4, consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita € 34,71.
4. Locale al piano secondo in Monterotondo, via Monti Sant'Ilario 70/D, censito al NCEU, interno A, foglio 36, part. 281, sub 506, Cat. C/2, Classe 2,Consistenza 64 mq, Superficie catastale Totale 71 mq, Rendita € 99,16;

5. Porzione di terreno in Monterotondo, censito al catasto terreni, foglio 37, particella 19, qualità Seminativo, Classe 4, Superficie are 21 ca 40, Reddito Dominicale € 5,53 ,Reddito Agrario € 4,42;
6. Porzione di terreno in Monterotondo, censito al Catasto Terreni, foglio 37, particella 206 Qualità Seminativo, Classe 4, Reddito Dominicale € 5,01, Reddito Agrario € 4,01;

- 1) L'unità immobiliare confina a nord-est con distacco appartamento interno 1 e corpo scala, a nord con corte stessa proprietà, a ovest con corte stessa proprietà , a sud con proprietà salvo altri e più recenti confini (Allegato M- foto 59-60-61-62-63-80);
- 2) L'Autorimessa o box confina a nord-ovest con corte esclusiva graffata sub 7, a nord con proprietà stessa ditta sub11, a sud-ovest con particella graffata 8 ed est con sub 3 e a sud con corte comune stessa ditta salvo altri e più recenti confini. (Allegato M- foto 42-43-44-45-48-49-50-51-63-69);
- 3) Il locale a piano terra (locale sgombero n.2) confina a nord distacco fosso della Casetta, a nord-est sub 11, a sud sub 503 corte comune, a est sub 11, ed ovest sub 505, salvo altri e più recenti confini(Allegato M- foto 15-55-56-63-65-66-67-68-70);
- 4) Il locale al piano secondo (soffitta) confina a nord nord-est con stessa ditta, a nord distacco proprietà Mosca , a sud distacco chiostrina – a ovest distacco con stessa proprietà salvo altri e più recenti confini(Allegato M- foto 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-34-71-72-73-74-76-79);
- 5) Terreno particella 19 confina a nord con particella 207, a sud con particella 159 ad est con strada Acquasalsa, S.Illario e ad ovest con particella 206. Il terreno è contiguo alla particella 206 senza evidente separazione tra i due. Presenta un andamento in forte pendenza ed è coltivato ad uliveto. L'accesso diretto avviene da via Acquasalsa e non ha chiusure(Allegato M- foto 83-85-87-88-89-90-91-92);
- 6) Terreno particella 206 confina a nord con particella 18 a sud con particella 159 a est con particella 19 e ad ovest con particella 13. Il terreno è contiguo alla particella 19 senza evidente separazione. Presenta un andamento in forte pendenza ed è coltivato ad uliveto. L'accesso al fondo è agevole dalla sola particella 19, mentre l'accesso dal lato di via Lago di Garda è possibile solo passando su altre particelle non di proprietà(Allegato M- foto 81-82-84-86-92-93-96-97);. Il fabbricato si trova in posizione periferica rispetto al paese ed in zona a bassa densità abitativa caratterizzata da tipologie edilizie isolate e basse.

DESCRIZIONE DEI BENI

APPARTAMENTO (fg 36 part.281 sub 16)

Come detto, l'appartamento interno 2 è parte di un fabbricato di maggiori dimensioni composto di due unità immobiliari. L'accesso avviene da via Monti Sant'Ilario attraverso un passaggio coperto da una chiostrina in vetro e una rampa di scale, piuttosto ripida, che distribuisce all'interno 1 e 2 (Allegato M- foto 40,41,47). E' composto di un corridoio che disimpegna una camera da letto matrimoniale (foto 17,11); la cucina (All.M- foto 18,19,20), con accesso in un piccolo angolo cottura (All.M- foto 7,8) e uscita sul terrazzo attraverso un piccolo vano chiuso; il bagno (foto 5) e la sala da pranzo (All.M-foto 1,2) in cui è presente una piccola scala a chiocciola che, tramite una botola in legno, porta in soffitta dove è stata ricavata una camera da letto (All.M-foto 71,73,78). Dalla sala da pranzo si accede ad un'altra camera da letto singola (All.M-foto 3,4). Dalla camera da letto matrimoniale , per mezzo di un piccolo corridoio, si accede ad un bagno (All.M-foto 9,10) e al terrazzo della superficie di circa 12,7 mq da cui, per mezzo di una scala esterna in acciaio, si scende al piano terra (All.M-foto 12, 15). Le finiture sono standard e lo stato manutentivo generale medio. Gli infissi esterni sono della tipologia a cassettoni con persiana esterna in alluminio preverniciato color marrone e finestra interna in alluminio preverniciato color bianco con vetrocamera semplice. I pavimenti sono quasi tutti rifiniti con marmette granigliate in pasta di cemento , ad esclusione dei pavimenti del bagno e dell'angolo cottura. L'alloggio ,a detta della proprietà, è collegato a tutte le utenze domestiche a rete. Ha una superficie netta misurata di circa mq 71,46. Il piccolo vano che dalla cucina porta al terrazzo, è stato abusivamente realizzato. Ha una superficie di circa 1,6 mq ed è stato definito *"locale tecnico per caldaia che verrà rimosso in fase lavorativa"* negli elaborati grafici allegati all'autorizzazione paesaggistica (Allegato I 12-I 13-I 14). Il vano è stato

ricavato mediante realizzazione , sul lato sinistro uscendo , di muratura bassa in aderenza alla ringhiera con soprastante mensola aggettante e portante la struttura in acciaio della vetrata; sulla parte destra uscendo, è stata avanzata parte della muratura d'ambito del prospetto per la posa di una porta-finestra in alluminio e di una inferriata in ferro, tinteggiato color nero. La copertura del vano è , in parte, compresa nella tettoia in legno sul terrazzo .La tamponatura della copertura del vano è stata eseguita con listelli di legno (Foto 52-53-54-62).

GARAGE CON CORTI ESCLUSIVE (fg36 part.281 sub5-7-8)

E' localizzato al piano terra con accesso sia dall'entrata principale da via Monti Sant'Ilario, che dall'appartamento mediante la scala in ferro sul terrazzo a cui si accede dalla cucina e dalla camera da letto (All.M-foto 46-48). Ha superficie netta di circa 14,0 mq ed è stata accatastata con i due sub 7 e 8 quali corti esclusive. Allo stato attuale, date anche le finiture interne, non viene utilizzato come autorimessa , ma come probabile sala da pranzo annessa ad un vicino locale, non interessato dalla presente procedura (All.M-foto 42-43-44-45). Sulla parete di fondo è aperta una finestra alta con affaccio sulla particella sub 7. Sul lato destro, è presente un'altra porta che collega il vano box con altro locale non oggetto di causa. L'altezza interna è di circa mt 3, le pareti sono intonacate e tinteggiate colore bianco. La pavimentazione è in klinker ceramico. La situazione attuale è conforme a quanto autorizzato con DIA n. 12920 ma non conforme con quanto accatastato. Il sub 7 è una piccola corte chiusa non raggiungibile dal sub 5. Nonostante sia accatastata come corte esclusiva del sub 5, e' chiusa sui quattro lati e l'accesso è possibile solo dalla vicina particella sub 11, non oggetto di causa (All.M-foto 49-50-51). La superficie catastale del sub 7 è di mq 18 ed è presente al suo interno un solo albero su terreno incolto. Il sub graffiato con il n. 8 è parte della corte comune del fabbricato e rappresenta la proiezione a terra (sottoscala) dell'ingombro della scala metallica di servizio che dalla corte porta all'appartamento. La sua superficie è di circa 3,5 mq.

LOCALE AL PIANO TERRA (fg36 part.281 sub 12)

E' localizzato al piano terra e fa parte di un gruppo di locali realizzati nella corte di pertinenza del fabbricato (All.M-foto 48,63) . Dal sopralluogo effettuato è risultato che, rispetto a quanto autorizzato, il locale è stato ulteriormente trasformato parte in bagno e parte a posto auto (All.M-foto 65,66,67,78). A seguito della demolizione dell'accesso al locale "sgombero" autorizzato , l'ingresso al locale bagno è possibile soltanto dal vicino locale contraddistinto con il sub 11 (All.M-foto 64) , non oggetto di causa, e che a sua volta è collegato al sub 5, oggetto di causa (All.M-foto 42,43,44,45). Sostanzialmente il solo locale esistente e delimitato è il bagno della superficie misurata di circa mq 6,00, in linea con quanto autorizzato con DIA n.12920 ma nominato "lavanderia". Mentre il locale denominato "sgombero" è inesistente e delimitato solo da tre pareti . E' dotato di illuminazione ed areazione naturale mediante finestra. Il pavimento è in ceramica nuvolata con tonalità nocciola cm 30x30 senza fuga. Le pareti sono rivestite per tutta l'altezza con maioliche cm20x20 nuvolate color rosa tenue. Sono presenti tutti i servizi igienici compresa una cabina doccia ad angolo. Le altezze interne variano da mt 1,97 verso il lato finestrato a metri 2,30 nel punto più alto verso la corte. L'altra parte del locale è inesistente, probabilmente accorpata al vicino sub 505 ed adibita a posto auto. (Allegato M-foto 55-63).

LOCALE AL PIANO SECONDO (fg36 part.281 sub 506)

E' localizzato al piano secondo dell'immobile e costituisce il sottotetto (soffitta), non abitabile, della unità immobiliare di proprietà. Vi si accede mediante una rampa di scale in metallo ,molto ripida e scomoda, e una botola rettangolare chiusa da un portellone in legno con apertura verso un corridoio che immette ai vari locali (All.M-foto 38,39,21,22). Il pianerottolo di partenza della scala è nelle immediate vicinanze della porta d'ingresso all'appartamento (All.M-foto 41) . Sul corridoio d'arrivo, di proprietà comune con int.1 e della superficie di circa 5 mq, si aprono tre porte; due con accesso alle soffitte in questione, l'altra in un locale non oggetto di causa (All.M- foto 21-22). I vani soffitta sono due, uno della superficie netta di circa 50 mq, l'altro , separato dal primo con accesso da porta singola, della superficie netta di circa 11mq. In questo locale , non abitabile, c'è l'uscita della scala a chiocciola posizionata nella sala da pranzo del primo piano (foto 2). Il locale più grande non ha alcun tipo di

finitura, mancano i pavimenti , gli intonaci , e le finestre sono al grezzo; mentre il locale più piccolo con accesso dalla sala da pranzo, è utilizzata come camera da letto , munita di una finestra e le cui altezze interne variano da 1,75 a 2,50 metri(All.M- foto 72,73,74,75,76,77,78) . La struttura portante del tetto, visibile nel locale più grande, è a vista e formata da putrelle NP in acciaio con sovrapposti pannelli coibentati chiodati alle ali dei profili (All.M-foto 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32). Le altezze del locale più grande partono da circa 60 cm, a circa 2,35 metri.

PORZIONE DI TERRENO (foglio 37 particella 19)

Il lotto di terreno ,della superficie catastale di mq 2140, è contiguo alla particella 206 e localizzato nella parte alta di una piccola collinetta al termine di una forte salita (All.M-foto 84,86,87,88,90). Si può accedere direttamente alla particella da via Acquasalsa o Sant'Ilario, strada rurale asfaltata ad una sola corsia (All.M-foto 85). L'accesso al fondo da via Acquasanta è più agevole e per un tratto ha un andamento pianeggiante. Il terreno è coltivato ad oliveto, recintato solo verso la particella 207 con paletti in cemento e rete.

PORZIONE DI TERRENO (foglio 37 particella 206)

Il lotto di terreno, della superficie catastale di mq 1940, è localizzato non molto distante dall'abitazione. E' in forte salita e vi si può accedere dalla strada comunale via Lago di Garda (All.M-foto 94,95) da cui si arriva nella particella 20, non di proprietà, (foto 96) e da qui si accede nel fondo (All.M-foto 85,87,90) . Il terreno è coltivato ad oliveto , recintato solo verso la particella 18 , non di proprietà, con paletti in cemento e rete, mentre dall'altro lato ci sono soltanto i paletti in cemento. La sovrapposizione dei catastali con la foto satellitare è stata eseguita mediante il programma sitiCloud (Allegati G).

RISPOSTA AL QUESITO N.2

- 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;*

Lo stato di possesso dei beni è desumibile sia dal Certificato Notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. allegato in atti e riportante la situazione proprietaria (Allegato H), nonché dalla copia dell'atto di Divisione Repertorio n.13297, Raccolta n.5617 registrato Ufficio Roma al N. 36457-1/A in data 03.08.1987 (Allegato H1) e dall'atto di Divisione Repertorio56487 Raccolta 19408, registrato a Roma il 07.06.1999(Allegato H2). I terreni risultano di proprietà del a seguito di "divisione e cessione quote" Notaio Bruno Checchi in Roma, via Tevere 16 Formalità 14517-14518 del 1969. Con atto 25/11/56 Rep.1350/585 del notaio Cotogni in Roma, (4/6) e a (2/6) terreno sito in Monterotondo località Collelungo sup. are 8160 in catasto Fg.37 part .18 (4170 mq-Vigneto) e Fg. 37 part. 19 (3990-seminativo). cede 2/6 a cede 1/6 a Con frazionamento geom. e portante N.38562 divisione a g. 37 p.la 18/b (ora 206 di 1940 mq) e Fg.37 p.la 19/b (ora 19 di 2140 mq) (Allegato H4) Di seguito verranno riportate le sole proprietà oggetto di pignoramento come da "Istanza di rinuncia Parziale alla procedura esecutiva immobiliare" presentata dal sig. con data 06.03.2018 in Atti (Allegato C1). Dalla lettura e dalla parziale trascrizione del certificato ventennale risulta:

CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI EX ART. 567 C.P.C.

(si riportano i soli cespiti descritti nell'atto di pignoramento definitivo)

Il sottoscritto Dott. MASSIMILIANO PENSATO, notaio in Vetralla, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, per il ventennio anteriore, eseguite per via telematica presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Roma Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, relativamente alle seguenti porzioni immobiliari e precisamente:

Comune di Monterotondo

- a) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D appartamento al piano 1 interno 2, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 16, cat. A/4, classe 3, vani 5,5; mq 99/94, RC Euro 411,87;
- b) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale garage con corti annesse, al piano terra, interno 1, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 5, graffiato con sub 7 e sub 8, categoria C/6, classe 2, mq 14/18, R.C. Euro 39,04;
- c) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale al piano terra interno 1, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 12, cat. c/2, classe 4, mq 16, R.C. Euro 34,71;
- d) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale al piano secondo, interno A, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 506, cat. C/2, classe 2, mq 64/71, R.C. Euro 99,16;
- e) Porzione di terreno riportato al catasto terreni al foglio 37, part. 19, qualità seminativo, classe 4, superficie are 21, centiare 40, R.D. Euro 5,53 R.A. Euro 4,42;
- f) Porzione di terreno riportato al C.T. al foglio 37, part. 206, qualità seminativo, classe 4, superficie are 19, centiare 40, R.D. Euro 5,01 R.A. Euro 4,01.

(OMISSIS)

CERTIFICA

Che gli immobili suddetti risultano in titolarità di:

Per la quota di 1/1 di piena proprietà quale bene personale per quanto riguarda gli immobili in Comune di Monterotondo (RM) e precisamente:

- g) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D appartamento al piano 1 interno 2, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 16, cat. A/4, classe 3, vani 5,5; mq 99/94, RC Euro 411,87;
- b) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale garage con corti annesse, al piano terra, interno 1, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 5, graffiato con sub 7 e sub 8, categoria C/6, classe 2, mq 14/18, R.C. Euro 39,04;
- i) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale al piano terra interno 1, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 12, cat. c/2, classe 4, mq 16, R.C. Euro 34,71;
- j) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale al piano secondo, interno A, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 506, cat. C/2, classe 2, mq 64/71, R.C. Euro 99,16;
- k) Porzione di terreno riportato al catasto terreni al foglio 37, part. 19, qualità seminativo, classe 4, superficie are 21, centiare 40, R.D. Euro 5,53 R.A. Euro 4,42;
- l) Porzione di terreno riportato al C.T. al foglio 37, part. 206, qualità seminativo, classe 4, superficie are 19, centiare 40, R.D. Euro 5,01 R.A. Euro 4,01.

(OMISSIS)

CERTIFICA INOLTRE QUANTO SEGUE:

- a) RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI:
Gli immobili in oggetto risultano correttamente in ditta e censiti come sopra.
- b) STATO DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO:

A FAVORE DI :

Comune di Monterotondo (RM) e precisamente: per la quota di 1/1 di piena proprietà quale bene personale:

- c) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D appartamento al piano 1 interno 2, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 16, cat. A/4, classe 3, vani 5,5; mq 99/94, RC Euro 411,87;
- d) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale garage con corti annesse, al piano terra, interno 1, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 5, graffiato con sub 7 e sub 8, categoria C/6, classe 2, mq 14/18, R.C. Euro 39,04;
- e) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale al piano terra interno 1, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 12, cat. c/2, classe 4, mq 16, R.C. Euro 34,71;
- f) Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale al piano secondo, interno A, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 506, cat. C/2, classe 2, mq 64/71, R.C. Euro 99,16;
- g) Porzione di terreno riportato al catasto terreni al foglio 37, part. 19, qualità seminativo, classe 4, superficie are 21, centiare 40, R.D. Euro 5,53 R.A. Euro 4,42;
- h) Porzione di terreno riportato al C.T. al foglio 37, part. 206, qualità seminativo, classe 4, superficie are 19, centiare 40, R.D. Euro 5,01 R.A. Euro 4,01.

(OMISSIS)

c) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI :
E SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO

ISCRIZIONI

NULLA

TRASCRIZIONI

- Pignoramento trascritto in data 18 luglio 2016 n. 23284 Registro Particolare e n. 34162 Registro Generale, contraddetto ed a favore di

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

Si evidenzia un errore nella nota di trascrizione del pignoramento suddetto; in particolare nella sezione C-Soggetti è errata la quota contro al soggetto relativamente alla unità negoziale 3, laddove l'esatta indicazione della quota è di : 1/2 contro quale bene personale ed 1/4 contro in comunione legale"

Allo stato e su disposizione del G.E. Dott.ssa Francesca Coccoli risulta occupazione dell'alloggio da parte dell'esecutato e della coniuge (Allegato L). Non risulta occupazione da parte di un terzo nè contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N.3

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;

L'edificio non risulta oggetto di notifica ex L.1089/39, né ai sensi ex art. 10 D.Lgs 42/04. La zona è sottoposta a vincoli di natura paesaggistica ex articolo 142 D.Lvo 42/04 lettera c) ed ex art.35 Capo III delle Norme del PTPR. Non risultano formalità di natura condominiale gravanti sui beni destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N.4

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;

Dalle informazioni ottenute e da quanto risultante dagli atti allegati, non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene oggetto della presente relazione.

Dalla lettura dell'atto a pagina 75 e 76 Allegato H4), risulta che "Art.5) Le parti esonerano me Notaio da ogni responsabilità per la mancata notifica della proposta delle presenti alienazioni al Beneficio Parrocchiale di S.Ilario in Monterotondo(a cui favore esiste un livello gravante sul terreno stesso) ai sensi dell'articolo 966 Codice Civile, in quanto necessaria; la venditrice, però, dichiara che il Parroco pro-tempore con lettera in data (NON RIPORTATA) ha rinunciato al diritto di prelazione di cui al citato articolo 966 del Codice Civile". Dal certificato di destinazione urbanistica non risulta che il terreno è gravato da livelli, e comunque si ritiene che lo stato della proprietà è desumibile da quanto risultante dal presente atto e dalla visura catastale.

RISPOSTA AL QUESITO N.5

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;

I cespiti ricadono tutti in zona B (Edilizia attuale e di Completamento) sottozona B1 mentre i terreni ricadono in zona E (Attività agricola) sottozona E1 (Attività agricole su aree di particolare pregio ambientale) del PRG approvato con DGR Lazio n.841 del 13.11.2009 e vigente dal 29.12.2009 come da certificato di destinazione urbanistico (Allegato Q). La zona ricade nella fascia di rispetto dei 150 metri del corso d'acqua vincolato, ex L.431/85, nominato Rio della Casetta come risultante dalla lettura della tavola B dell'adottato PTPR regionale e dalla tavola E3 del vigente PTP regionale., con obbligo della preventiva acquisizione dell'Autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza Belle Arti Paesaggio.



DUE-DILIGENCE

- L'edificio, di cui l'appartamento è parte, risulta edificato a nome _____ come "casa rurale" con Nulla Osta del 1954, pratica 222/54 del Comune di Monterotondo (Allegato I-I3) e successiva Abitabilità del 04.09.1959 (Allegato I4). Successivamente, con Nulla Osta del 03.04.1959 rilasciato dal Comune di Monterotondo, il fabbricato fu ampliato (Allegato I5-I2). Con Licenza Edilizia n.99/65 rilasciata ai sig. _____ il fabbricato venne sopraelevato allo stato attuale (Allegato I6), realizzando abusivamente un locale in aggiunta al progetto e per il quale il Sindaco _____, previa notifica di Contravvenzione, rilasciò Licenza Edilizia a Sanatoria n.99/65 e successiva Abitabilità (Allegato I8) . Il 27.03.1986 acquisito al protocollo del Comune di Monterotondo al n.7616, il sig. _____ ha presentato istanza di sanatoria edilizia ex L.47/85 per l'esecuzione dei lavori dei "locali accessori" , per cui il Comune ha rilasciato Licenza Edilizia in sanatoria n.1353 del 29.02.2000 (Allegato I7-I7bis) a seguito del rilascio del preventivo nulla osta paesaggistico con Determinazione comunale N.05 del 08.04.1999 inviata alla SS.AA.BB, Architettonici del Lazio in data 20.04.1999 (Allegato I7bis). La sanatoria ha interessato i "locali di sgombero" presenti al piano terra ed il terrazzo al piano primo. Per ultimo, come risultante dalla ispezione presso gli Uffici comunali, in data 19.07.2012 con prot. 28870, è stata presentata una DIA per il "Risanamento del manto di copertura" (Allegato I10-I12-) per il quale è stato preventivamente acquisita Autorizzazione Paesaggistica con Determinazione n.1674 del 28.08.2012 del Comune di Monterotondo (Allegato I11). Sono state riscontrate difformità non sanate e come meglio descritte in seguito.
- Il locale identificato come "garage" ed accatastato al NCEU foglio 36 particella 281 sub 5, identificato con la lettera "F" sull'elaborato grafico della sanatoria, risulta, originariamente, regolarmente edificato ed assentito con concessione edilizia in sanatoria n. 1353 del 29.02.2000. Dal sopralluogo effettuato _____, il locale non viene utilizzato come posto auto ma come sala da pranzo comunicante con i due locali attigui sub 3 e sub 11 della particella 281 mediante due vani porta, le cui aperture sono risultate regolari ed il titolo per la loro esecuzione acquisite con DIA prot. N.12920/07 (Allegato I12-I13-I14-I15) rilasciato dal Comune di Monterotondo. Non è stata fatta la variazione catastale e le aperture non sono riportate nella planimetria catastale.
- Le due particelle accatastate con il sub 7 e sub 8 identificate al foglio 36 particella 281 rappresentano due corti di pertinenza del sub 5 e _____, rispettivamente, un giardino o area di pertinenza scoperta e l'altra quale proiezione a terra dell'ingombro (sottoscala) della soprastante scala di collegamento con l'appartamento. Sulle due particelle non ci sono opere abusive.
- Il locale identificato come "locale di sgombero n.2" ed accatastato al NCEU foglio 36 particella 281 sub 12 identificato con la lettera "D" sull'elaborato grafico della sanatoria, risulta regolarmente edificato ed assentito con Licenza Edilizia in sanatoria n. 1353 del 29.02.2000. Successivamente è stato regolarizzato con istanza ex art.22 DPR 380/01 (ex DIA) presentata in data 27.03.2007 ed acquisita al protocollo del Comune di Monterotondo al n. 12920 per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella installazione della scala esterna e frazionamento del "locale sgombero" (vedi Allegato grafico I12 ante-operam) in due locali identificati come "loc.sgombero" e "lavanderia" (vedi Allegato grafico I12, post-operam). L'istanza risulta "assentita a condizioni" ed archiviata a seguito della integrazione delle certificazioni richieste. Anche in questo caso non è stata presentata la variazione catastale e quindi non risulta dalla visura planimetrica aggiornata. Dal sopralluogo effettuato _____ è risultato che quanto assentito è stato ulteriormente modificato in quanto il locale identificato sul grafico come "lavanderia" è rimasto delle stesse dimensioni ma trasformato in bagno, mentre il locale adiacente ed identificato come "loc.sgombero" non è più esistente ed è utilizzato come autorimessa (vedi foto 63,55).
- Sui due terreni, alla data del sopralluogo, non sono stati rilevati manufatti abusivi.

RISPOSTA AL QUESITO N.6

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 altro 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 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Le opere abusive esterne riguardano essenzialmente il sub 12 della particella 281 ed il "locale caldaia" attiguo alla cucina dell'appartamento che non possono essere sanate ex articolo 40 L.47/85 in quanto sia fuori termine che ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lvo 42/04, ma per le quali è possibile la rimessa in pristino per assenza di accertamenti di abusi da parte del Comune di Monterotondo, così come previsto comma 1 ex art. 167 D.Lvo 42/04. La non condonabilità deriva dal fatto che le opere abusive non rientrano tra quelle previste comma 4 lettera a), b) o c) ex art. 167 D.Lvo 42/04. Le altre opere abusivamente eseguite sono opere interne di lieve entità, non soggette alla normativa dettata dal D.Lvo 42/04 e, come per le opere esterne, possono essere ripristinate prima di eventuali accertamenti da parte del Comune.

APPARTAMENTO (fg 36 part.281 sub 16)

Da quanto verificato in sede di accesso agli atti, lo stato del rilievo non corrisponde a quello graficizzato nella planimetria riportata sull'elaborato grafico allegato alla istanza di sanatoria e dall'elaborato planimetrico depositato in catasto. Per le irregolarità pregresse è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ex L.47/85 e rilasciata, dal Comune di Monterotondo, la concessione edilizia in sanatoria n. 1353 del 29.02.2000. Le difformità riscontrate sono;

- realizzazione abusiva di un locale che nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di nulla osta paesaggistico con Determinazione n.1674/2012(Allegato I11) viene descritto come "locale tecnico caldaia..." e che doveva essere rimosso come riportato nelle condizioni al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
- l'apertura della botola a soffitto che collega, mediante scala a chiocciola, la sala da pranzo con il locale sottotetto adibito a camera da letto.

Per i lavori di ripristino si stima una spesa complessiva, a corpo, di circa 4.000 € e consistenti nella demolizione del muretto, della mensola e dei telai dell'infisso compresa con ripristino della ringhiera; demolizione delle spallette sul lato destro uscendo; la rimozione delle vetrate; la rimozione delle strutture lignee di copertura che non riguardino le strutture autorizzate con DIA; lo spostamento dei verticali; la rimozione delle grate e della porta-finestra con relativo telaio, oltre la scarica dei materiali di risulta e la risarcitura delle murature con tutte le finiture necessarie a riproporre lo stato ante-operam (pavimenti, ripresa intonaci, tinteggiature, etc) (Allegato N). Nella stima sono comprese anche le opere per la risarcitura della botola. La cifra stimata verrà scalata dalla stima dei cespiti.

GARAGE (fg36 part.281 sub5-7-8)

SUB 5) Il locale sub 5 è stato regolarizzato con C.E. in sanatoria ex L.47/85 n. 1353/2000 rilasciata dal Comune di Monterotondo. Successivamente, è stato acquisito il titolo edilizio con protocollo 12920 del 27.03.2007 a seguito di presentazione di DIA per la manutenzione straordinaria ex art.22 DPR 380/01 per la realizzazione della scala esterna e per i frazionamenti interni ai locali di sgombero, tra cui il presente. Dal sopralluogo effettuato il locale è destinato a sala da pranzo con l'apertura di due porte con accesso ai sub 11 e 3, non oggetto di causa, e conformemente a quanto autorizzato con DIA. Dalla visura catastale non risulta presentata la variazione catastale riportante le due aperture sul locale. Per l'adeguamento alla vendita, altrimenti non commerciabile in quanto in collegamento diretto e di passaggio con altri locali non oggetto di causa, bisognerà ripristinare i due vani porta. Per il ripristino si dovrà presentare una SCIA al Comune di Monterotondo in quanto variazione di un'opera già

autorizzata. Il costo complessivo si stima in € 1.000,00, comprensivo di opere murarie e opere di finitura. Non è richiesta la variazione catastale in quanto la rimessa in pristino equivale allo stato catastale, salvo eventuali multe per mancata variazione catastale non aggiornata. Il costo di ripristino verrà scalato dal valore di stima complessivo.

SUB 7). E' stata accatastata come corte esclusiva del sub 5 . Discorso più articolato va fatto per il sub 7 raggiungibile solo dal sub 11, non oggetto di causa. Il cespite è raggiungibile comodamente solo accorpandolo al sub 5 mediante l'apertura di una porta e la chiusura della porta presente nel sub 11 (Allegato M- foto 64). I costi dei lavori consistenti nell'apertura di porta di accesso dal sub 5 al sub 7 per l'adeguamento alla vendita, si possono stimare a corpo e pari ad € 1.500,00 compresa la SCIA, la istanza paesaggistica ex DPR 31/2017 e la pratica catastale di accorpamento e variazione. Sono escluse le spese notarili di registrazione dell'atto per accorpamento al sub 5 di proprietà esclusiva. La porta con accesso dal sub 11 potrà essere o murata o chiusa senza nessuna possibilità di accesso al sub 7 e tale condizione dovrà essere specificata sull'atto notarile essendo di proprietà esclusiva del sub 5. Per la eventuale chiusura mediante tamponatura della muratura del vano porta nel sub 11, dovrà essere richiesta autorizzazione paesaggistica semplificata.

SUB 8). E' stata accatastata come corte esclusiva del sub 5. La particella non presenta opere abusive ed è la superficie occupata dalla proiezione della soprastante scala di servizio dell'appartamento, rappresentando di fatto un sottoscala (All.M- foto 69).

LOCALE AL PIANO TERRA (fg36 part.281 sub12)

Il locale, è parte di un corpo edilizio composto di altri quattro sub (504,505,11,12) e localizzati tutti al piano terra, interni alla corte esclusiva (Allegato M-foto 55-56-63). E' stato regolarizzato con C.E. in sanatoria ex L:47/85 n 1353/2000 rilasciata dal Comune di Monterotondo. Successivamente, è stato acquisito il titolo edilizio con protocollo 12920 del 27.03.2007 a seguito di presentazione di DIA per la manutenzione straordinaria ex art.22 DPR 380/01 per la realizzazione della scala esterna e per i frazionamenti interni ai locali di sgombero, tra cui il presente. In sede di sopralluogo e come già descritto al punto 5, sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto risultante dall'elaborato grafico di progetto della DIA. Per la rimessa in pristino, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi prima di una eventuale notifica di accertamento di abuso edilizio da parte del Comune. Il ripristino dovrà rispecchiare lo stato "autorizzato", cioè quello rappresentato come "post-operam" sugli elaborati allegati alla richiesta DIA (Allegato I 8). Successivamente, per rendere il bene accessibile e comodamente agibile per una futura vendita, andrà chiusa la porta di collegamento con il sub 11 e aperta una porta, dal locale "sgombero" al "lavatoio". Il costo approssimativo per la rimessa in pristino di quanto abusivamente eseguito e per l'adeguamento alla vendita, si può stimare in € 4.000,00 consistenti in istanza e progetto per SCIA (chiusura porta con sub 11); opere edilizie per il ripristino delle murature d'ambito con il riposizionamento della porta d'accesso al locale; chiusura della porta di accesso verso il sub 11 non oggetto di causa e apertura di nuova porta da locale "sgombero" a "lavatoio" (Allegato N). Dette opere possono essere eseguite senza richiesta di titoli.

Nel costo stimato è compresa la variazione catastale. Sono escluse eventuali sanzioni per la mancata variazione catastale dopo il fine lavori della DIA autorizzata.

LOCALE AL PIANO SECONDO - SOTTOTETTO (fg36 part.281 sub506)

Il locale al piano secondo, composto da due locali separati aventi diversa metratura, è essenzialmente conforme sia con quanto riportato nella planimetria catastale che nella planimetria depositata in comune, ad eccezione del locale più piccolo, adibito a camera da letto, collegato mediante una botola aperta sul solaio della sottostante sala da pranzo. E' sufficiente chiudere la botola con il ripristino della pavimentazione del locale soprastante. Le spese sono state stimate nella voce "APPARTAMENTO" pagina 11.

LOTTO fg37 part.206 + LOTTO fg 37 part.19

Sui terreni, al momento del sopralluogo, non sono state rilevate costruzioni o rifugi agricoli in assenza di titolo.

RISPOSTA AL QUESITO N.7

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;

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO N.8

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;

I beni non sono sottoposti a gestione condominiale.

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.

STIMA APPARTAMENTO PIANO PRIMO (residenziale)

Dalle misurazioni effettuate in loco con distanziometro laser modello Leica Disto A5 è risultato che:

Unità immobiliare in Monterotondo, via Monti Sant'Ilario 70/D, censito al NCEU, foglio 36 part.281 sub 16, piano 1 interno 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 99 mq, escluse aree scoperte mq 94, Rendita € 411,87, ha una consistenza di:

Corridoio : mq 5,25

Letto matrimoniale : mq 17,8

WC matr.: mq 3,0

Corridoio su terrazzo : mq 2,3

Ang. Cott.: Mq 3,0

Cucina : mq 8,9

Bagno : mq 4,0

Pranzo: mq 16,6

Letto singolo : mq 12,6

Totale misurata: mq 73,5

La superficie commerciale, comprensiva dei muri interni dei muri di confine è considerata pari ad una percentuale standard del 16,96% ; pertanto sarà:

$mq\ 73,5 + 16,96\% = mq\ 86\ circa.$

Inoltre è presente un balcone-terrazzo ,a cui si accede dalla camera da letto e dalla cucina, della superficie di circa 12,7 mq netti.

I pavimenti interni sono eseguiti a "tappeto" con marmette in graniglia intestate con finitura semilucida.

Le zoccolature sono coordinate con i pavimenti ma in klinker. La pavimentazione del bagno principale sono eseguiti con mattonelle intestate di cm 20x20 del tipo klinker maiolicato di colore nero nuvolato ed il rivestimento in maioliche 10x15 colore rosa lucido. I sanitari presenti nel bagno sono un bidet, tazza, lavabo e vasca , tutti in ceramica vetrificata del tipo standard.. Tutti gli ambienti hanno altezza netta libera interna di metri 2,85. Il bagno di servizio della camera da letto matrimoniale ha rivestimenti in ceramica semilucida formato 20x20 finitura beige chiaro nuvolato. I sanitari presenti sono un bidet, tazza, lavabo e vasca , tutti in ceramica vetrificata del tipo standard.

L'angolo cottura ha parte delle pareti rivestite con maioliche 20x20 stampate color beige nuvolato e riquadri geometrici color marrone

Le finiture, pavimentazioni e rivestimenti sia dei bagni che dell'angolo cottura sono del tipo commerciale; lo stato di manutenzione è discreto.



Il criterio di stima che si seguirà, è quello della stima sintetica comparativa, cioè basata sui parametri tecnici quali la superficie coperta, lorda, assumendo prezzi medi di mercato correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già venduti e aventi, per quanto possibile, le medesime caratteristiche e localizzazione di quello in oggetto.

Per individuare i metodi e i valori di vendita al metro quadro da adottare, si prendono le quotazioni indicative medie, dettate dalle quotazioni del mercato locale riportato su pubblicazioni specialistiche (M.Tamborrino :Come si stima il valore degli immobili; : Come si valutano fabbricati e terreni edificatori; Agenzia del territorio; Stima degli immobili: metodologia e pratica; media aritmetica delle quotazioni calcolate su immobili di caratteristiche simili venduti nelle zone limitrofe; usi e consuetudini delle agenzie immobiliari in zona).

Le quotazioni medie indicative di vendita nel secondo semestre dell'anno 2017(Agenzia del Territorio), per immobili della stessa tipologia e localizzati nella stessa zona o zone limitrofe, sono comprese mediamente tra € 1300 ed € 1950 al mq e per superficie lorda. Considerando lo stato conservativo discreto in cui si trova l'immobile , si può considerare un valore di mercato pari alla media aritmetica dei due valori e pari a circa € 1625/mq commerciale al nuovo.

Coefficienti correttivi di età, qualità e stato di manutenzione.

Età : anni 64 (dall'anno del rilascio del titolo edilizio)

Stato di manutenzione (non signorile): medio-buono = 0,60

Qualità: media (architettura di carattere medio ,riscaldamento autonomo, bagno completo di accessori)

Il coefficiente correttivo di differenziazione globale è pari a 0,60.

Applicando il coefficiente alla quotazione media di mercato pari a €/mq 1625 , si ottiene quale più probabile valore o quotazione media per la zona corrispondente : €/mq 1625 x 0,6 = € 975/mq commerciale arrotondato ad € 1000/mq.

Mq 86 x €/mq 1.000,00= € 86.000,00

Superfici delle pertinenze (virtuali) utili nette

Il valore di stima del terrazzo/balcone sarà fissato moltiplicando il valore normale al metro quadrato per un coefficiente correttivo pari a 0,25 (Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Balconi scoperti = mq 12,7 x 0,25=mq 3,18

Mq 3,18x €/mq 1.000,00 = € 3.180,00 (balcone/terrazzo)

Tot.= € 86.000,00 + € 3180,00 = € 89.180,00

A questa cifra vanno scalati € 4.000,00 quale stima per i lavori da eseguire per ripristino delle opere abusive e per adeguamento alla vendita;

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO= € 86.000,0+€ 3.180,0- € 4.000,0 = € 85.180,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CON ABBATTIMENTO DEL 10% PER ASSENZA DELLE GARANZIE PER VIZI= € 76.662,00

Il valore di stima complessivo, appartamento più terrazzo/balcone, sito in Monterotondo(RM) Via Monti Sant'Ilario 70/D ed identificato in catasto fabbricati al foglio 36 particella 281 sub 16 è di € 76.662,00 comprensivo delle spese stimate per abusi senza titolo e abbattimento del 10% definito come sopra. Nella stima non si tiene conto dello stato di occupazione dell'alloggio che comporterebbe un ulteriore abbattimento della stima di circa il 25-30%

STIMA LOCALI SOTTOTETTO (non residenziale)

Ai fini del computo delle superfici dei locali sottotetto si include anche il vano autonomo a cui si accede dalla sala da pranzo mediante scala a chiocciola e trasformata in camera da letto. La botola andrà chiusa per non avere collegamento con la sala da pranzo come già specificato nella descrizione delle opere al punto precedente.

Dalle misurazioni effettuate in loco con distanziometro laser modello Leica Disto A5 è risultato che i locali soffitta in Monterotondo, via Monti Sant'Ilario 70/D, censiti al NCEU, foglio 36 part.281 sub 506, piano 2 ,int.A, cat. C/2, classe 2, mq 64/71, R.C. Euro 99,16, hanno una consistenza netta misurata di circa 65,5 mq compreso il locale soffitta autonomo e la superficie del vano scala comune.

I valori correttivi sono stati desunti dalla letteratura in materia di estimo immobiliare tra cui il testo di
“Come si stima il valore degli immobili” edizione Gruppo 24 Ore anno 2016;
“Stima degli immobili” ,edizione DEI anno 2010; ;

“Stima dei terreni agricoli e fabbricabili” ,edizione DEI anno 2010; Norma UNI 10750/2005; Circolare Min.LLPP n.12480/66; “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborse, Agenzia delle Entrate, etc..

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 65,5 +16.96% = mq 76,6. I valori correttivi sono stati desunti dalla letteratura in materia di estimo immobiliare tra cui il testo di
Come si stima il valore degli immobili, edizione Gruppo 24 Ore anno 2016;

Stima dei terreni agricoli e fabbricabili ,edizione DEI anno 2010; Norma UNI 10750/2005; Circolare Min.LLPP n.12480/66; Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborse, Agenzia delle Entrate, etc..

Il valore di stima sarà fissato moltiplicando il valore normale al metro quadrato per un coefficiente correttivo pari a 0,35 (Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

La superficie ragguagliata per cantine e sottotetti non abitabili è pari a: mq 76,6 x 0,35 = mq 26,81. Il valore commerciale di stima è pari a : mq 26,81 x € 1000/mq= € 26.810,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO = € 26.810,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CON ABBATTIMENTO DEL 10% PER ASSENZA DELLE GARANZIE PER VIZI= € 24.129,00

Il valore di stima dei locali sottotetto sito in Monterotondo(RM) Via Monti Sant’Ilario 70/D ed identificato in catasto fabbricati al foglio 36 particella 281 sub 506 è di € 24.129,00 senza ulteriore spesa per abusi già conteggiata sopra e abbattuti del 10% come sopra definito.

Nella stima non si tiene conto dello stato di occupazione dell’alloggio che comporterebbe un ulteriore abbattimento della stima di circa il 25-30%

STIMA LOCALE GARAGE sub 5 (senza fini di lucro) E CORTI ANNESSE (sub 7 e sub 8)

L’autorimessa (senza fini di lucro) ha una superficie media misurata di circa mq 14,00 netti. Come detto, il locale è comunicante mediante porte con i due locali vicini e identificati con sub 3 sub 11 non oggetto di causa e sub 7 , parte in causa ,. La sua attuale utilizzazione non risulta essere quella catastale. A livello edilizio le uniche difformità , rispetto alla planimetria catastale ed al progetto di sanatoria con cui è stato regolarizzato, sono le due aperture laterali su muratura portante che lo mettono in comunicazione con altri due locali. Pertanto, per renderla conforme a quanto risulta dal pignoramento , bisogna eseguire opere murarie finalizzate alla chiusura delle due porte, che possono quantificarsi a corpo in € 600 compreso ogni magistero per dare le opere finite a regola d’arte compresi intonaci e tinteggiatura con tinta dello stesso colore delle pareti esistenti. Detta cifra verrà decurtata da quella di stima. Le opere non richiedono la preventiva autorizzazione paesaggistica in quanto opere interne. I valori correttivi sono stati desunti dalla letteratura in materia di estimo immobiliare tra cui il testo di

“Come si stima il valore degli immobili, edizione Gruppo 24 Ore anno 2016;

“Stima degli immobili ,edizione DEI anno 2010; ;

1 terreni agricoli e fabbricabili ,edizione DEI anno 2010; Norma UNI 10750/2005;

Circolare Min.LLPP n.12480/66; Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborse, Agenzia delle Entrate, etc..

Per le autorimesse, senza fini di lucro, (compresi spazi di sosta e manovra ricavati al piano terra e collegato ai vani principali), il valore sarà fissato moltiplicando il valore normale al metro quadrato per un coefficiente correttivo pari a 0,60 (Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). , pertanto sarà:

mq 14,0 x 0,60 = mq 8,4x €/mq 1.000,00= € 8.400,00

Valore di stima complessivo= € 8.400,00

A questo valore verrà sottratta la cifra stimata a corpo di € 2.500,00 per adeguamento alla vendita, pertanto: € 8400- € 2.500 = € 5.900,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CON ABBATTIMENTO DEL 10% PER ASSENZA DELLE GARANZIE PER VIZI= € 5.310,00



Il valore di stima del locale garage sito in Monterotondo(RM) Via Monti Sant'Ilario , identificato al NCEU foglio 36 particella 281, sub 5 è di € 5.310,00 comprensivo delle spese stimate complessivamente, anche per i graffiati sub 7 e sub 8, per abusi senza titolo e opere di adeguamento alla vendita con abbattimento del 10% definito come sopra.

Nella stima non si tiene conto dello stato di occupazione dell'alloggio che comporterebbe un ulteriore abbattimento della stima di circa il 25-30%

STIMA DELLA PARTICELLA SUB 8 (corte esclusiva del sub 5)

La stima del valore del cespite, identificato con l'ingombro a terra della scala di collegamento tra la corte ed il primo piano di proprietà e distinta in catasto al foglio 36 particella 281 sub 8 (corte esclusiva del sub 5) verrà fatta applicando un coefficiente correttivo al valore unitario di superficie. Il valore unitario di superficie andrà moltiplicato per il coefficiente correttivo pari a 0,10 per le corti e cortili (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%). Pertanto sarà :

$\text{mq } 3,2 \times \text{€}/\text{mq } 1000,00 = \text{€ } 3.200,00 \times 0,10 = \text{€ } 320,00$

Il valore di stima della particella graffiata sub 8 sita in Monterotondo(RM) Via Monti Sant'Ilario ed identificato in catasto fabbricati al foglio 36 particella 281 sub 5 è di € 320,00.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO = € 320,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CON ABBATTIMENTO DEL 10% PER ASSENZA DELLE GARANZIE PER VIZI= € 288,00

Nella stima non si tiene conto dello stato di occupazione dell'alloggio che comporterebbe un ulteriore abbattimento della stima di circa il 25-30%

STIMA DELLA PARTICELLA SUB 7 (corte esclusiva del sub 5)

E' distinta in catasto al foglio 36 particella 281 sub 7 (corte esclusiva del sub 5). Rappresentato da un piccolo appezzamento di terreno chiuso sui quattro lati e raggiungibile solo da una porta presente in un vano adiacente e contraddistinto catastalmente al sub 11, non oggetto di causa. Il suo valore di stima può essere definibile solo per la sua "natura" (giardino o area di pertinenza del box sub 5) ma non per il suo valore commerciale in quanto allo stato di fatto non è comodamente raggiungibile dal sub 5 di cui è pertinenza. Come già illustrato nel quesito n.6 la stima delle opere da eseguire per l'accorpamento al sub 5 (garage) andranno scomutate dal valore di stima.

Qualora venga considerato il solo valore "naturale", esso verrà stimato considerando una percentuale di riduzione pari al 15% del valore unitario; quindi sarà:

$\text{mq } 18,0 \times \text{€}/\text{mq } 1000,00 = \text{€ } 18.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 2.700,00$

Qualora vengano effettuati i lavori per consentire il comodo accesso al sub 7 dal sub 5, si può stimare un aumento relativo del suo valore pari ad un 25% , portando il suo coefficiente di stima complessivo al 40% del valore unitario e cioè :

$\text{mq } 18,0 \times \text{€}/\text{mq } 1000,00 = \text{€ } 18.000,00 \times 0,40 = \text{€ } 7.200,00$

Non verranno aggiunte le spese per l'adeguamento come descritte a pagina 11 in quanto già conteggiate al sub 5.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO = € 7.200

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CON ABBATTIMENTO DEL 10% PER ASSENZA DELLE GARANZIE PER VIZI= € 6.480,00

Il valore di stima, come in premessa ai punti 5 e 6 della relazione e come sopra specificato, della particella graffiata sub 7 sita in Monterotondo(RM) Via Monti Sant'Ilario ed identificato in catasto fabbricati al foglio 36 particella 281 è di € 6.480,00.

Dato che dal punto di vista catastale i sub 7 e 8 rappresentano due corti esclusive del sub 5 (garage) senza valore autonomo, il valore complessivo sarà riferito al sub 5 comprensivo dei valori di stima del sub 7 e del sub 8, come sopra calcolati, e quindi :

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL SUB 5 = € 5.310,00 +€ 288,00+€ 6.480= € 12.078,00

Nella stima non si tiene conto dello stato di occupazione dell'alloggio che comporterebbe un ulteriore abbattimento della stima di circa il 25-30%

LOCALE AL PIANO TERRA (fg36 part.281 sub12)

La stima del locale verrà fatta sulla base della planimetria catastale allegata al pignoramento e come risultante dalla visura aggiornata ed allegata. Il valore complessivo sarà pari al valore di stima decurtato delle spese stimate per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come meglio illustrato ai quesiti 5 e 6. Nella sua valutazione, verrà applicato un coefficiente correttivo maggiorato (dal 60% al 70%) tenendo conto della superficie di 16 mq maggiore della superficie tipo dei box e pari a mq 12,5 e del fatto che la data del titolo rilasciato risale all'anno 2000 e non all'anno 1954 data del rilascio della licenza edilizia posta a base della determinazione del valore unitario di superficie.

La superficie catastale è pari a mq 16,0 ed il suo valore di stima viene computato applicando una percentuale del 70% del valore unitario di superficie e cioè:

$$\text{mq } 16 \times \text{€}/\text{mq } 1000,00 = \text{€ } 16.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 11.200,00$$

A questo valore verrà decurtata la cifra di € 4.000,00 per ripristino delle opere abusivamente eseguite e per adeguamento alla vendita.

$$\text{€ } 11.200 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 7.200$$

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO = € 7.200,00

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CON ABBATTIMENTO DEL 10% PER ASSENZA DELLE GARANZIE PER VIZI= € 6.480,00

Il valore di stima della particella sub 12 sita in Monterotondo(RM) Via Monti Sant'Ilario ed identificato in catasto fabbricati al foglio 36 particella 281 sub 12 è di € 6.480,00.

Nella stima non si tiene conto dello stato di occupazione dell'alloggio che comporterebbe un ulteriore abbattimento della stima di circa il 25-30%

TERRENO (Foglio 37 particella 19)

Anche se la qualità catastale è seminativa, il fondo è coltivato a uliveto e la stima verrà effettuata considerando la coltura attuale. Dalle tabelle dei valori agricoli medi della provincia di Roma, Zona agraria n. 5 per il Comune di Monterotondo, il valore riferito all'anno 2015, ultimo dato di riferimento, per la coltura considerata, è pari ad € /ha pari a € 47.000 che si può arrotondare ad € 50.000. Il costo al mq è: € 50.000/ 10.000 = €/mq 5,00

$$\text{St} = \text{mq } 2140 \times \text{€}/\text{mq } 5,00 = \text{€ } 10.700$$

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO = € 10.700

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CON ABBATTIMENTO DEL 10% PER ASSENZA DELLE GARANZIE PER VIZI= € 9.630,0

TERRENO (Foglio 37 particella 206)

Anche se la qualità catastale è seminativa, il fondo è coltivato a uliveto e la stima verrà effettuata considerando la coltura attuale. Dalle tabelle dei valori agricoli medi della provincia di Roma, Zona agraria n. 5 per il Comune di Monterotondo, il valore riferito all'anno 2015, ultimo dato di riferimento, per la coltura considerata, è pari ad € /ha pari a € 47.000 che si può arrotondare ad € 50.000. Il costo al mq è:

$$\text{€ } 50.000/ 10.000 = \text{€}/\text{mq } 5,00$$

$$\text{St} = \text{mq } 1940 \times \text{€}/\text{mq } 5 = \text{€ } 9.700$$

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO = € 9.700

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CON ABBATTIMENTO DEL 10% PER ASSENZA DELLE GARANZIE PER VIZI= € 8.730,0

DISPONE infine, che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via)

QUADRO SINOTTICO DEI BENI

Descrizione dei beni

1. Via Monti Sant'Ilario n. 70/D appartamento al piano 1(primo) interno 2, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 16, cat. A/4, classe 3, vani 5,5; mq 99/94, RC Euro 411,87; composto di corridoio, una camera letto matrimoniale con bagno, una letto singolo, bagno, cucina abitabile con angolo cottura e camino, sala pranzo
2. Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale garage con corti annesse, al piano terra, interno 1, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 5, graffato con sub 7 e sub 8, categoria C/6, classe 2, mq 14/18, R.C. Euro 39,04;
3. Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale al piano terra interno 1, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 12, cat. c/2, classe 4, mq 16, R.C. Euro 34,71;
4. Via Monti Sant'Ilario n. 70/D locale al piano secondo, interno A, censito al C.F. al foglio 36, particella 281, sub 506, cat. C/2, classe 2, mq 64/71, R.C. Euro 99,16;
5. Porzione di terreno riportato al catasto terreni al foglio 37, part. 19, qualità seminativo, classe 4, superficie are 21, centiare 40, R.D. Euro 5,53 R.A. Euro 4,42;
6. Porzione di terreno riportato al C.T. al foglio 37, part. 206, qualità seminativo, classe 4, superficie are 19, centiare 40, R.D. Euro 5,01 R.A. Euro 4,01.
7. Appartamento non libero momentaneamente occupato dai proprietari a seguito di ordinanza del G.E. Dott.ssa Coccoli Francesca;
8. Assenza di contratti opponibili;
9. Abusi vari come meglio descritti in relazione Quesito 5, Quesito 6 e Quesito 8 (abusi per il sub 5, per il sub 12 e per il sub 16 lato cucina oltre alla botola in sub 16).
10. Raccomandati lavori di accorpamento dei sub 5 e sub 7, non comunicanti, e lavori di ripristino con successivo adeguamento del sub 12 come da planimetrie di proposta allegate.
11. Si consiglia un lotto unico di vendita composto da appartamento e locali sottotetto.
12. I due lotti possono essere venduti separatamente.
13. Si consiglia un lotto unico per la vendita del sub 5, sub 7 e sub 8.
14. **Nella stima non si tiene conto dello stato di occupazione temporaneo dell'alloggio e sue pertinenze che comporterebbe un ulteriore abbattimento del 25-30% del valore determinato**

Valore di stima abbattuto del 10%

Bene n.1- Appartamento -F.36, p.281, s.16	€ 76.662,0
Bene n.2- Garage - F.36, p.281, s.5,s.7.s.8.	€ 12.078,00
Bene n. 3- Locale piano terra -F.36, p.281, s.12	€ 6.480,00
Bene n. 4- Sottotetto- F.36, p.281, s.506	€ 24.129,0
Bene n. 5- Terreno- F.37, p.19	€ 9.630,0
Bene n. 6- Terreno-F.37, p.206	€ 8.730,0
TOTALE	€ 137.709,0

Stima complessiva delle spese di ripristino e adeguamento = € 10.500 così come meglio descritto e relazionato ai Quesiti 5, 6 e 8 della presente..

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, si rimette la seguente relazione e si resta a disposizione per eventuali ulteriori approfondimenti.

Tivoli li

Dott. Arch. Mario Biagio Cavallari



Firmato Da: CAVALLARI MARIO BIAGIO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb8fb07d1097a7f57714cb637cbbbe17

