



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto : Esecuzione Immobiliare R.G. N° 182/2012

Promossa da Banca Popolare del Lazio (creditore procedente)

Contro [REDACTED] (debitore esecutato)

Giudice Dr.ssa COCCOLI

Prossima Udienza 28,09,2017



In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774376873-3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata , veniva convocato in cancelleria in data 28,11,2016 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento di rito , di bene e fedelmente procedere alle operazioni , il giudice dell'esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

- Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;
- Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dell'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;
- Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

- 1)provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;



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

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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

IL sottoscritto CTU CORBO Davide, a seguito dei sopralluoghi avvenuti nei giorni 19/01/2017 presso l'immobile oggetto di esecuzione alla presenza del sig. [REDACTED] delegato dalla sig.ra [REDACTED] (esecutato), 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. BOREA , della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto. Il sopralluogo avveniva il giorno 19,01,2017 , alle ore 15,00 presso l'immobile sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Loc. La Botte via Col di Tenda n. 1 piano 1° int. 2 , siamo stati accolti dal Sig. [REDACTED] il quale ha dato la propria disponibilità a far eseguire le operazioni peritali di rito . Alle ore 15,10 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici per terminarle alle ore 15,25 . Alle ore 15,25 viene chiuso il verbale . **(allegato 1)**

2° Quesito

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

Risposta

Il titolo di provenienza è stato acquisito previa richiesta al Notaio Falcioni nel quale risulta che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà per l'intero della Sig. [REDACTED] in regime di separazione , per averlo acquistato dal Sig. [REDACTED] , in virtù dell'atto di compravendita Notaio Falcioni di Roma in data 01,08,2007 rep.27364/6350 Trascritto al n° 31850 in data 03,08,2007. **(allegato 2)**

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.;

La sig. [REDACTED] ha acquistato l'immobile come bene personale ed inoltre risulta separata dal coniuge **(vedi omologa di separazione allegato 3)**

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 del Sig.ra [REDACTED]



[REDACTED], come da atto di compravendita Notaio Falcioni di Roma in data 01/08/2007 rep.27364/6350 Trascritto al n° 31850 in data 03/08/2007
Detto Atto risulta regolarmente registrato e trascritto come dal Certificato notarile in atti e dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta :

TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2007 Registro Particolare 31850 Registro Generale 63249
Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 27364/6350 del 01/08/2007
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
a Favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

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

1 ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2007 Registro Particolare 18839 Registro Generale 63250
Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 27365/6351 del 01/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Documenti successivi correlati:
1 Iscrizione
n. 20711 del 07/09/2007

2 ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2007 Registro Particolare 20711 Registro Generale 69176
Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 27365/6351 del 01/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18839 del 2007 (correzione subalterno)

3 TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2012 Registro Particolare 19677 Registro Generale 28033
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1149 del 27/03/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

4 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2012 Registro Particolare 35451 Registro Generale 50042
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3238 del 10/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

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

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

La planimetria catastale depositata in catasto non rappresenta lo stato di fatto, per una diversa distribuzione degli spazi interni, le spese necessarie per l'aggiornamento della stessa saranno di seguito indicate e rimarranno a carico dell'aggiudicatario **(allegato 4)**

L'immobile risulta di piena proprietà del Sig.ra [REDACTED] in separazione dei beni nata a [REDACTED], come da atto di compravendita Notaio Falcioni di Roma in data 01/08/2007 rep.27364/6350 Trascritto al n° 31850 in data 03/08/2007

Detto Atto risulta regolarmente registrato e trascritto come dal Certificato notarile in atti e dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si sintetizzano riportano:

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2007 Registro Particolare 31850 Registro Generale 63249
Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 27364/6350 del 01/08/2007**

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

a Favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

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

1 ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2007 Registro Particolare 18839 Registro Generale 63250

Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 27365/6351 del 01/08/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Documenti successivi correlati:

1 Iscrizione

n. 20711 del 07/09/2007

2 ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2007 Registro Particolare 20711 Registro Generale 69176

Pubblico ufficiale FALCIONI LUCA Repertorio 27365/6351 del 01/08/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18839 del 2007 (correzione subalterno)

3 TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2012 Registro Particolare 19677 Registro Generale 28033

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1149 del 27/03/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

4 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2012 Registro Particolare 35451 Registro Generale 50042

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3238 del 10/10/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GUIDONIA MONTECELIO (RM)

La descrizione dell'immobile è conforme al pignoramento. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è una unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma -Territorio del Comune di Guidonia Montecelio con i seguenti identificativi catastali

Abitazione : Sez. LEF Foglio 11 Part. 174 Sub. 504 – Part. 311 sub 502 Cat. A/4 Classe 2 Vani 3,5
R.C. € 216,91 Via Col di Tenda n° 1 P.1

Intestatario: [REDACTED]
Proprietà per 1/1. IN SEPARAZIONE DEI BENI

Ad eccezione della planimetria catastale la quale non rappresenta fedelmente lo stato di fatto ,
l'immobile si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni
(allegato 4 planimetria dello stato dei luoghi)

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 sita nella località di La Botte frazione del
Comune di Guidonia Montecelio in via Col di Tenda n° 1 , confinante con Via Col di Tenda , Via Colle
Nocello , Proprietà [REDACTED] , p.lla 225 e p.lla 222 . Trattasi di unità immobiliare ad uso civile

abitazione posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza , con accesso da Via Col di Tenda 1 , e dislocato su unico livello .

La struttura portante e' in muratura ed i solai latero/cemento, le facciate esterne sono rifinite a intonaco . Allo stato attuale risulta destinato alla residenza dell'esecutato con la propria famiglia .

Dalle planimetrie catastali e dagli elaborati reperiti presso l'ufficio tecnico , l'immobile presenta delle difformità sia catastali che urbanistiche , è stata realizzata la cucina all'interno del soggiorno

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 . Le rifiniture sono di tipo economico e le rifiniture esterne dell'immobile sono ad intonaco di tipo civile.

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta così composta :

Piano Primo : Soggiorno; Cucina ; due camere da letto , bagno, disimpegno e terrazzo

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 68,50: Superficie residenziale mq 17,65

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;

Al momento del sopralluogo il Sig. [REDACTED] ex coniuge della Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che l'unità immobiliare è occupata dalla Sig. [REDACTED] con i propri figli . La richiesta all'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti di locazione conferma l'inesistenza di contratti di locazione sull'immobile. **(allegato 7)**

8) 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;

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;

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dallo studio degli atti non si rileva l'esistenza sui beni pignorati di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale. L'immobile inoltre non è soggetto a vincoli o oneri di natura condominiale, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

9) 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 delle documentazione reperita in data 23,02,2017 presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio, si evince che:

L'unità immobiliare è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi :

- 1) Permesso di Costruire n° 193 del 06,05,1971
- 2) Concessione Edilizia n° 151 del 18,09,1996, per ampliamento superficie non residenziale
- 3) DIA prot 9158 del 10,03,2003 per frazionamento unità immobiliare

Lo strumento urbanistico della zona vigente del Comune di Guidonia Montecelio è il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera Giunta Regionale Lazio. Nel vigente PRG l'area in oggetto ricade in zona B – residenziale (**allegato 8**)

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

Non Risultano opere abusive, ma dovrà essere presentata una pratica di Mancata CILA per la diversa distribuzione dei vani interni le spese necessarie per l'aggiornamento della stessa saranno di seguito indicate e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

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;

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



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;

Non risulta costituito il condominio e non risultano debiti residui

9)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 Guidonia Montecelio, via Col di Tenda n° 1 ad uso civile abitazione così composta :

Piano Primo : Soggiorno; Cucina ; due camere da letto , bagno, disimpegno e terrazzo

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

Abitazione : SEZ Lef FOGLIO 11 Part. 174 Sub. 504 – Part. 311 sub 502 Cat. A/4 Classe 2 Vani 3,5
R.C. € 216,91 Via Col di Tenda n° 1 P.1

Intestatario:

Proprietà per 1/1. IN SEPARAZIONE DEI BENI

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 0.60,

Superficie posti auto scoperti x 0.50

Giardini e Corte esterna x 0.10

Di seguito vengono riportati e caratteristiche e dati metrici:

ABITAZIONE

CARATTERISTICHE

Epoca di ristrutturazione anno: 2003

Qualità di costruzione medio

Stato di manutenzione e conservazione buono

Struttura portante in muratura

Rivestimento esterno con tinteggiatura al quarzo

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
Abitazione	68,5		17,65	
Totale	68,5		17,65	

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

	Mq	X	Coefficient e	X	Coefficiente	Sup.Virtule	
S.U	68,5		1		1,1	73,35	
SNR	17,65		1		0,25	4,41	
Totale						79,96	

PARAMETRO DI MERCATO

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
Osservatorio Immobiliare cod . Zona E3	€ 1.350,00	€ 1.800,00	€ 1.200,00
Agenzie immobiliari	€ 1.800,00	€ 2.200,00	
Borsino immobiliare	€ 1.500,00	€ 1.900,00	

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:

€ 2.000,00	x	80	=	€ 160.000,00
------------	---	----	---	--------------

Valore di mercato € 160.000,00

Considerato che l'immobile presenta delle difformità edilizie, deve essere presentata una Variazione Catastale per aggiornamento con pratica DO.CFA, della planimetria catastale con lo stato di fatto, e la toponomastica (attualmente n° civ 135), ed inoltre va presentata una mancata CILA al Comune di Guidonia Montecelio Ufficio Edilizia per diversa distribuzione spazi interni.

Gli oneri totali stimati per la regolarizzazione sono i seguenti:

Parcella professionale € 1000,00

Diritti catastali € 50,00 ; Sanzione amministrativa Mancata CILA € 1000,00

Totale spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile sono di € 2050,00

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	€160.000,00	€ 2.050,00	€ 157.950,00

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

Valore di mercato € 157.950,00	-	Riduzione 10% € 15795,00	=	Valore di mercato aggiornato € 142.155,00
-----------------------------------	---	-----------------------------	---	--

Valore dell'immobile aggiornato € 142.155,00 arr. € 142.000,00

Il valore dell'unico lotto così determinato è di € 142.000,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, inviando la presente all'esecutato, al creditore precedente ed al creditore intervenuto senza aver ricevuto osservazioni, rassegna la presente relazione composta da n° 13 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 15.06.2017

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

