
TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. N. 320/2017**

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa daASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
PLANIMETRIA CATASTALE	9
STATO DEI LUOGHI.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico.....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. 320/2017	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	23

In data 09/01/2018, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Locale deposito allo stato trasformato e accatastato come appartamento, ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Maremmana Inferiore n. 61, piano Terra, interno 2.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Locale deposito allo stato trasformato e accatastato come appartamento, ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Maremmana Inferiore n. 61, piano Terra, interno 2.**

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un locale deposito con annesso servizio igienico, allo stato trasformato e accatastato come appartamento, il tutto con area di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, località Villanova, nel centro abitato del paese laziale, a confine con il Comune di Tivoli.

DATI COMUNE

Provincia: RM

Comune: Guidonia Montecelio

Codice catastale: E263

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Regione agraria: COLLINE DEI TIBURTINI

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna

Altitudine centro: 105m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.95864,

Longitudine: 12.75814

Guidonia Montecelio è un comune geograficamente ricompreso nella Sabina romana, che dista circa 30 Km da Roma. Ha una estensione di circa 80 km² e sorge a nord est della capitale a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare. E' raggiungibile sia per mezzo della Via Tiburtina sia tramite

l'autostrada dei Parchi A24, uscita Tivoli.

L'immobile pignorato è inserito in un contesto urbanizzato, posto nella frazione di Villanova che è una delle più popolate località del comune e dista circa 4 km dallo stesso.

L'area è caratterizzata dalla presenza di diversi edifici sia ad uso residenziale, che commerciale e produttivo. E' servita dai principali tipi di servizi e infrastrutture (ufficio postale, farmacie, supermercati, bar, scuola elementare e media, chiesa, etc), che distano poche centinaia di metri.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata da nuclei edilizi edificati per la maggior parte negli anni '50-'60, destinati alla residenza, con fabbricati articolati su 2/5 piani, realizzati con sufficiente qualità architettonica.

L'unità immobiliare pignorata è una unità afferente un edificio ad uso residenziale, articolato su due livelli (PT e 1), che è composto catastalmente di 5 appartamenti e due lastrici solari posti al 2 piano. E' stato realizzato a metà degli anni '70, con struttura di tipo puntiforme, con travi e pilastri in c.a., rifinita in intonaco civile.

L'immobile pignorato è posto al piano terra, è distinto con il numero interno 2 ed ha accesso sia attraverso il vano scala condominiale, sia tramite la corte di pertinenza di esclusiva che lo circonda su tre lati, posta alla fine del vialetto condominiale. Si tratta, catastalmente e di fatto, di un appartamento monolocale di piccole dimensioni, composto di soggiorno/camera con angolo cottura e servizio igienico, più corte lastricata di pertinenza esclusiva.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso.

In data 28/04/2022 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Cristian Cerquatti, ha effettuato l'accesso presso l'immobile staggito alla presenza della sig.ra **** Omissis ****, eseguita.

Si evidenzia che la presente relazione è stata inviata alla debitrice in data 17/09/2022, oltre i termini previsti ma comunque ammessi senza necessità di richiedere proroga, in quanto il Comune di Guidonia Montecelio ha consentito il completamento dell'accesso agli atti amministrativi solo in data 15/09/2022 a seguito di richiesta del 29/04/2022 prot. n. 43037.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata, come da certificato allegato, è di stato civile libero (cfr allegato n. 7).

CONFINI

L'unità immobiliare *de qua* confina con vano scala condominiale, unità immobiliare distinta quale sub 506, distacco su p.lle 59-707 e 34 del foglio di mappa 26, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale cantina	22,80 mq	27,70 mq	1,00	27,70 mq	2,72 m	Terra
Corte	55,60 mq	55,60 mq	0,10	5,56 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				33,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,26 mq		

Trattandosi di un bene pignorato per intero non è necessario esprimersi sulla sua divisibilità.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1974 al 11/11/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 37, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,04 Piano T
Dal 11/11/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 37, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 mq Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 37, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 mq Rendita € 76,69 Piano T
Dal 07/03/2005 al 15/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 26, Part. 37, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 123,95 Piano T
Dal 15/03/2005 al 20/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 26, Part. 37, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 123,95 Piano T
Dal 20/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 26, Part. 37, Sub. 503, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 123,95 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. LEF, Fg. 26, Part. 37, Sub. 503 Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 30 mq Rendita € 123,95 Piano T

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
LEF	26	37	503	1	A3	1	1,5 vani	30 mq	123,95 €	T	

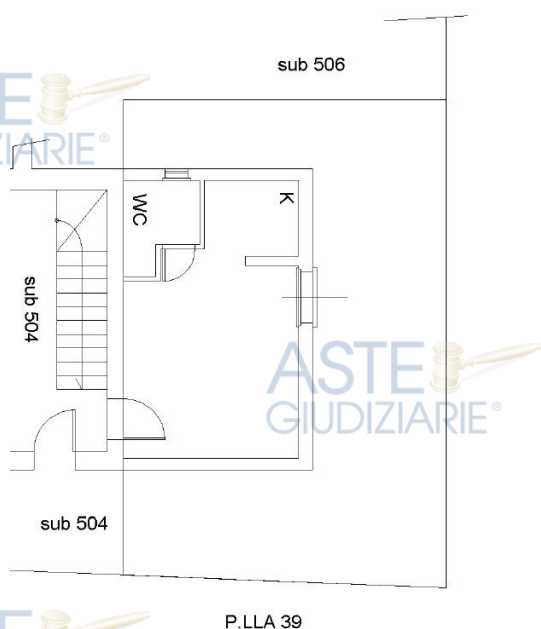
Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare come l'immobile *de quo* non sia conforme a quanto accatastato a causa della realizzazione, nella corte di pertinenza esclusiva, di:

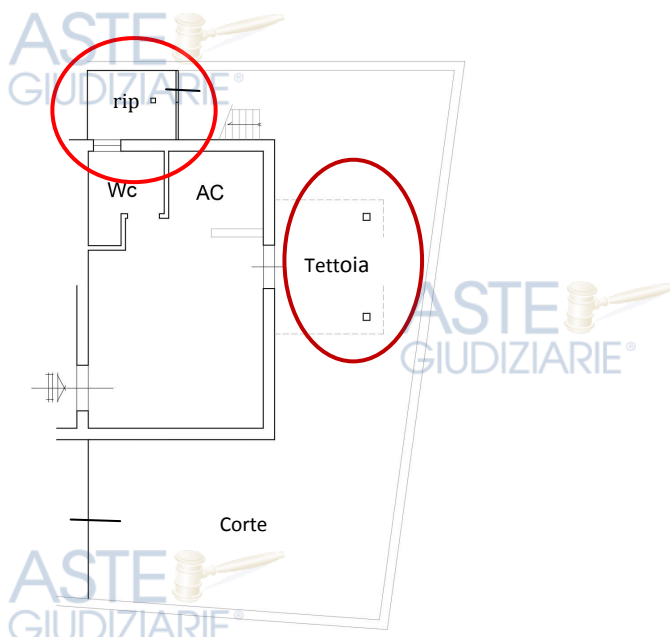
- un locale ripostiglio/lavanderia ricavato nella zona antistante il servizio igienico;
- l'installazione di una tettoia a copertura della zona antistante la porta-finestra della sala.

L'immobile inoltre presenta:

- una diversa ubicazione della finestra del bagno;
- una diversa conformazione della corte.



P.LLA 39



PLANIMETRIA CATASTALE

STATO DEI LUOGHI

PRECISAZIONI

Il bene staggito non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa complessivamente in un discreto stato di manutenzione ed uso.

Da segnalare la presenza di macchie di umidità da risalita sulla parete esposta a nord e qualche piccolo segno di condensa superficiale negli angoli alti della sala, sempre sulla parete esposta a nord.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da nessuno dei suddetti vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è un locale deposito posto al piano terra, allo stato trasformato e accatastato come piccolo appartamento dotato di area di pertinenza esclusiva, edificato in aderenza al fabbricato principale e con lo stesso comunicante tramite la porta di ingresso, che si apre sul pianerottolo condominiale.

Trattasi pertanto di una unità afferente un fabbricato già censito, che risulta articolato su due livelli (PT e 1). Tale fabbricato è composto catastalmente di 5 appartamenti e due lastrici solari posti in copertura, al 2 piano.

L'edificio è stato realizzato a metà degli anni '50 mentre il locale deposito nel 1965/1975, come attestato nelle dichiarazioni sostitutive allegate alle domande di condono reperite presso gli uffici del Comune di Guidonia Montecelio.

Il bene staggito è ubicato al piano terra, è distinto con il numero interno 2 ed ha accesso sia attraverso il vano scala condominiale, sia tramite la corte di pertinenza di esclusiva, a cui si arriva dal vialetto condominiale comune.

Si tratta di un locale deposito trasformato in appartamento monolocale di piccole dimensioni, composto di soggiorno/camera con angolo cottura e servizio igienico, più corte lastricata che circonda la porzione immobiliare su tre lati, all'interno della quale risultano installate una tettoia e un ripostiglio/lavanderia non segnalati sulla planimetria catastale.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura in blocchetti di tufo rifinita in intonaco civile tinte di colore rosa, con basamento rivestito in pezzame di travertino. Ha copertura piana, a terrazzo, accessibile tramite una scala in metallo, piuttosto ripida, posta sul lato corto del manufatto, davanti al ripostiglio/lavanderia.

Internamente l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione dell'angolo cottura e del bagno che presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica. I pavimenti sono in ceramica/grès di vario formato e colore; gli infissi sono in alluminio, verniciati di bianco, del tipo a vetrocamera, oscurati a mezzo di persiane in metallo e dotati di grate antintrusione.

La tettoia esterna, realizzata a coprire la porta-finestra che dà accesso alla corte esterna, presenta travi e pilastri in legno, con sovrastante pianellato dello stesso tipo e lastre in pvc stampato, che riproducono le fattezze delle tegole.

Il ripostiglio/lavanderia posto in prossimità della scala in metallo che conduce sulla copertura, è un piccolo ambiente di dimensioni ml 2,00 x 1,50 circa, realizzato con pannelli in pvc e infissi, all'interno del quale trova affaccio la finestra del bagno.

In esso risultano installate una caldaia, nonché un lavatoio e una lavatrice.

L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia. L'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono assicurati da una caldaia a gas posta nel ripostiglio esterno.

L'immobile è allacciato alla rete fognaria comunale.

L'impianto elettrico è alimentato in BT dalla rete pubblica, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto termico è di tipo autonomo alimentato tramite la caldaia prima descritta con terminali (radiatori nella sala e termo arredo nel bagno) in alluminio.

L'immobile è dotato di porta blindata.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, a seguito della realizzazione del ripostiglio/lavanderia e della tettoia che, come dichiarato dalla parte in seno di accesso, sono stati installati nel 2006.

STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi l'immobile è occupato dall'esecutata.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1974 al 15/03/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dr. Erminio Camparini	21/01/1974	18546	8674
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma2	20/02/1974	7131	6044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2005 al 20/03/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dr. Paolo Coppi	15/03/2005	117542	16422
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma2	14/04/2005	22572	13216
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dr. Paolo Salaris	20/03/2006	15595	11605
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	20/03/2006	16666	8907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella relazione notarile agli atti, l'atto con il quale l'esecutata acquista il bene pignorato viene erroneamente indicato come stipulato in data 30/03/2006 mentre trattasi di 20/03/2006.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 22/03/2006
Reg. gen. 16668 - Reg. part. 5038
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Paolo Salaris
Data: 20/03/2006
N° repertorio: 15596

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 05/07/2017
Reg. gen. 31686 - Reg. part. 21876
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno del PP Villanova variante n.3 - comparto B3/4.

In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

- Sistemi ed ambiti del paesaggio
 - Sistema del paesaggio insediativo
 - Paesaggio degli insediamenti urbani.

In base alla Tavola B, l'immobile ricade in:

- Beni Paesaggistici
- Aree Urbanizzate.
- Beni del Patrimonio culturale
 - Fascia di rispetto 50 mt
 - Viabilità antica

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato come il bene in oggetto sia stato edificato in assenza dei prescritti titoli abilitativi. Tuttavia in data 27/03/1986, risulta presentata presso il Comune di Guidonia Montecelio, domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 registrata con prot. n. 7237, n. interno 2412, sot. 1, per la realizzazione di una cantina con locale bagno interno, realizzato e completato al 31/12/1965 (cfr. allegato n.5).

Con prot. n. 101883 del 19/12/2011 il Comune comunicava l'avvio dell'istruttoria della pratica di condono, inviandola alla vecchia proprietaria, nonché intestataria della domanda di condono. Mediante tale nota veniva richiesta documentazione aggiuntiva e il pagamento dei diritti di segreteria pari ad € 300,00.

Poiché l'immobile era stato oggetto di compravendita nell'anno 2004 (10/05/2004), l'intestataria della domanda di condono provvedeva a depositare, con prot. n. 24110 del 21/03/2012, copia della nota di trascrizione attestante l'avvenuto passaggio di proprietà.

In data 30/10/2012 con prot. n. 88977 il Comune comunicava pertanto l'avvio dell'istruttoria della pratica ai nuovi proprietari, richiedendo documentazione integrativa (denuncia al catasto, scheda, planimetria, dichiarazione dei carichi pendenti) ed il pagamento dei diritti di segreteria pari ad € 300,00.

Successivamente, con prot. n. 23261 del 12/03/2013, il Comune sollecitava quanto chiesto mediante avviso di inizio attività di riscossione coattiva delle somme dovute e di diniego della domanda di sanatoria.

A tale richiesta la proprietà non dava alcun seguito, tuttavia ad oggi la domanda di condono è ancora in essere in quanto nessun provvedimento di diniego/rigetto della istanza di condono presentata ai sensi della L. 47/85 risulta emesso dal Comune di Guidonia Montecelio.

Successivamente, il 19/02/2004, veniva presentata una nuova domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 registrata con prot. n. 11965/2004.

In detta domanda la sig.ra **** Omissis **** - richiedente - descrive l'illecito edilizio come consistente nella realizzazione di un locale cantina con servizio, realizzato e completato al 31/01/1975.

La domanda veniva corredata dalla attestazione del versamento dell'oblazione ministeriale per € 1.465,00; dalla attestazione del versamento dell'anticipazione degli oneri concessori per € 805,75; dalla visura catastale, nonché dalla dichiarazione resa ai sensi dell'art.47 del DPR N.445/2000 in cui si dichiarava che *"...l'abuso consiste nella realizzazione di un locale cantina con servizio per la superficie complessiva di mq 22 ..."*.

Dall'analisi della domanda di condono è emerso quanto segue.

Nella tabella 1.a della istanza, vengono indicate, quali superfici da sanare, una superficie residenziale di mq 3,50 (presumibilmente riferita al bagno) e quale superficie non residenziale, una area di mq 11,15 - da intendersi ragguagliata a 0.60 come dovevasi per le snr - che corrisponde ad una superficie utile di mq 18,58.

Gli importi corrisposti ed autodeterminati corrispondono a quanto effettivamente dovuto per le superfici e destinazioni dichiarate, ad eccezione dell'oblazione regionale - prevista dal legislatore in un secondo momento - e del saldo degli oneri concessori (quelli versati, come previsto dalla legge, erano solo l'anticipazione).

A tale data (quella di presentazione della domanda di condono - 19/02/2004) l'immobile risultava denunciato in catasto con categoria C/6 (garage, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) anche se sulla planimetria agli atti (data di presentazione 11/11/1986) veniva indicato come cantina (catastalmente ctg C/2), bagno, più un piccolo ambiente con finestra privo di destinazione d'uso, presumibilmente ripostiglio come da elaborato grafico del condono del 1986 (cfr allegato n. 5).

In data 27/01/2005 con prot. n. 5898 veniva presentata integrazione alla suddetta domanda di condono, consistente nelle attestazioni del versamento di € 235,00 per oblazione regionale (dovuta per legge); di € 885,00 per oblazione ministeriale ed € 1.780,00 per oneri concessori a saldo.

I suddetti versamenti risultano essere tutti eccedenti rispetto alle superfici e destinazioni per come dichiarate nella domanda di condono, riferita, si ribadisce, alla sanatoria di un locale cantina con

bagno, mentre risultano essere compatibili con quelli da pagare per la sanatoria di una superficie residenziale di mq 23,50.

In data 07/03/2005, mentre la domanda di condono era ancora *in itinere*, veniva presentata in catasto, con protocollo RM0166325, una denuncia di variazione della destinazione d'uso da cantina ad appartamento, con la quale l'immobile passava dalla categoria C/6 alla categoria A/3, seppur la domanda di condono era riferita alla sanatoria di una cantina con bagno.

La settimana successiva e precisamente in data 15/03/2005, la sig.ra **** Omissis **** vendeva ai sigg. **** Omissis **** l'appartamento, di cui alla variazione in precedenza descritta, con atto a rogito Notaio dr. Paolo Coppi del 15/03/2005 rep. n.117542/16422.

In data 17/01/2006 veniva presentata in catasto - con prot. RM0031876 e sempre per lo stesso immobile - una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, di cui non è stata rinvenuta traccia agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

In data 20/03/2006 l'appartamento di cui trattasi veniva venduto all'esecutata con atto a rogito Notaio Paolo Salaris rep. n.15595/11605.

Il 14/11/2014 il Comune di Guidonia Montecelio notificava l'avvio dell'istruttoria della pratica di sanatoria edilizia con lettera prot. n. 88145, richiedendo nel contempo documentazione integrativa (denuncia al catasto con scheda e planimetria, documentazione fotografica, elaborato grafico, denuncia ICI, denuncia TARSU, dichiarazione art. 46 DPR 445/2000, titolo di proprietà, pagamento diritti di istruttoria di € 150,00 e pagamento dei diritti per il rilascio del permesso a sanatoria di ulteriori € 150,00).

Agli atti del comune, privi di data e n. di protocollo, sono stati rinvenuti alcuni dei documenti integrativi richiesti, ovvero la denuncia IMU, la visura catastale, l'avviso di pagamento della TARI, nonché un elaborato grafico - privo di timbro e firma di tecnico abilitato e in quanto tale privo di valore - relativo all'inquadramento urbanistico, rilievo dell'immobile e documentazione fotografica, per come lo stesso è all'attualità.

Nonostante l'integrazione, la pratica non è stata lavorata dagli uffici comunali, e ad oggi, nessuna concessione in sanatoria risulta essere mai stata rilasciata per l'immobile *de quo*, né come cantina né come appartamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla ricostruzione sopra operata e dal confronto avuto con i tecnici comunali è emerso come l'immobile *de quo* potrà essere sanato esclusivamente per come dichiarato nella domanda di condono, ovvero come un locale cantina con annesso servizio igienico, con quest'ultimo che corrisponde sostanzialmente, nella sua consistenza attuale, alla superficie residenziale dichiarata in domanda.

Trattandosi di un locale cantina, nè la tettoia nè l'ulteriore ripostiglio esterno, costruiti dall'esecutata nel 2006, per come dalla stessa dichiarato, potranno essere regolarizzati e dovranno essere demoliti.

Alla luce di quanto sopra esposto, sarà onere dell'eventuale aggiudicatario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, sia per quanto attiene la destinazione d'uso - che dovrà essere quella di cantina con servizio igienico - che alla eliminazione dei corpi aggiunti a partire dal 2006.

Il costo presunto per tali ripristini può essere quantificato forfettariamente in € 6.000,00 a cui dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici per completare la domanda di condono ancora in itinere, che possono essere quantificati in € 2.000,00, comprensivi di nuova variazione catastale.

Il tutto per un totale complessivo di € 8.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato dalla parte in seno di accesso, l'immobile non è ricompreso in condominio e le spese di pulizia e illuminazione delle parti comuni, vengono bonariamente ripartite tra tutti i proprietari. Le stesse ammontano a circa € 30,00 cadauno mensili.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Locale deposito allo stato trasformato e accatastato come appartamento, ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Maremmana Inferiore n. 61, piano Terra, interno 2.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un locale deposito con annesso servizio igienico, allo stato trasformato e accatastato come appartamento, il tutto con area di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, località Villanova.

Si tratta di una unità afferente un edificio articolato su due livelli (PT e 1), che è composto, catastalmente, di 5 appartamenti e due lastrici solari posti al 2 piano. Il fabbricato è stato realizzato a metà degli anni '50, con struttura in blocchetti di tufo, rifinita in intonaco civile.

L'immobile pignorato è posto al piano terra, è distinto con il numero interno 2 ed ha accesso sia attraverso il vano scala condominiale, sia tramite la corte di pertinenza di esclusiva che lo circonda su tre lati, posta alla fine del vialetto condominiale.

Si tratta, catastalmente e di fatto, di un appartamento monolocale di piccole dimensioni, composto di soggiorno/camera con angolo cottura e servizio igienico, più corte lastricata che circonda l'immobile su tre lati.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio:

- Sez. urbana LEF, Fg. 26, Part. 37, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A3

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetico comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale NON è emerso un campione significativo di beni di questo genere, ovvero locali deposito autonomi,

così valutati stante l'insanabilità con destinazione d'uso di appartamento.

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Poichè non ci sono quotazioni specifiche per immobili con destinazione d'uso di cantina, in quanto trattasi solitamente di pertinenze di unità ad uso residenziale, si è fatto riferimento alle quotazioni degli immobili con destinazione residenziale, che prevedono un coefficiente di ragguaglio da 0.50 a 0.75 a seconda di dimensione e abitabilità, il tutto come da letteratura esistente ("*Stima degli immobili*" -).

Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, varia da un minimo di 1.100,00 a un massimo di 1.650,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale* – II semestre 2021, territorio del Comune di Guidonia Montecelio, zona suburbana, Villalba - Villanova - La Botte - abitazioni civili).

In considerazione di quanto premesso, tenuto conto dello stato di manutenzione del bene, della sua ubicazione su via centrale e commerciale, al PT del fabbricato, con ingresso autonomo, della presenza della corte di pertinenza esclusiva, risulta applicabile un valore ordinario così determinato:

€/mq 1.650,00 x 0.75 = €/mq 1.237,50 commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale deposito sito in Guidonia Montecelio (RM) - Via Maremmana Inferiore n. 61, interno 2, piano Terra	33,26 mq	1.237,50 €/mq	€ 41.159,25	100,00%	€ 41.159,25
Valore di stima:					€ 41.159,25

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Inoltre dovranno essere decurtati i costi per il ripristino e il completamento della pratica di condono che possono essere forfettariamente quantificati in € 8.000,00.

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristini/completamento condono	8.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore finale di stima dell'intero:

€ 41.159,25 – € 8.000,00 (per ripristino/completamento pratica condono) – **10%** (per garanzia per vizi occulti)= **€ 29.843,33**

arrotondato a € 30.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Guidonia Montecelio, li 17/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04a Visure e planimetrie catastali all'attualità
- ✓ Altri allegati - 04b Planimetrie storiche
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Certificato stato civile
- ✓ Altri allegati - 08 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazione invio perizia debitore
- ✓ Altri allegati - 10 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Locale deposito allo stato trasformato e accatastato come appartamento, ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) - Via Maremmana Inferiore n. 61, piano Terra, interno 2.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un locale deposito con annesso servizio igienico, allo stato trasformato e accatastato come appartamento, il tutto con area di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, località Villanova.

L'unità immobiliare pignorata è una unità afferente un edificio articolato su due livelli (PT e 1), che è composto, catastalmente, di 5 appartamenti e due lastrici solari posti al 2 piano. E' posta al piano terra, è distinta con il numero interno 2 ed ha accesso sia attraverso il vano scala condominiale, sia tramite la corte di pertinenza di esclusiva che la circonda su tre lati, posta alla fine del vialetto condominiale.

Si tratta, catastalmente e di fatto, di un appartamento monolocale di piccole dimensioni, composto di soggiorno/camera con angolo cottura e servizio igienico, più corte lastricata che circonda l'immobile su tre lati. Tale destinazione non potrà essere sanata e pertanto l'immobile verrà valutato come locale cantina.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio:

- Sez. urbana LEF, Fg. 26, Part. 37, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A3

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno del PP Villanova variante n.3 - comparto B3/4.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 320/2017

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 1 - Locale deposito			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Maremmana Inferiore n. 61, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale deposito allo stato trasformato in appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 37, Sub. 503, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	33,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa complessivamente in un sufficiente stato di manutenzione ed uso. Da segnalare la presenza di macchie di umidità da risalita sulla parete esposta a nord e qualche piccolo segno di condensa superficiale negli angoli alti della sala, sempre sulla parete esposta a nord.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è un locale cantina con annesso servizio igienico, allo stato trasformato e accatastato come appartamento, il tutto con area di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Guidonia Montecelio, provincia di Roma, località Villanova, L'immobile pignorato è posto al piano terra, è distinto con il numero interno 2 ed ha accesso sia attraverso il vano scala condominiale sia tramite la corte di pertinenza di esclusiva che lo circonda su tre lati, posta alla fine del vialetto condominiale. Si tratta, catastalmente e di fatto, di un appartamento monolocale di piccole dimensioni, composto di soggiorno/camera con angolo cottura e servizio igienico, più corte lastricata che circonda l'immobile su tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		