

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DELL'ESPERTO ex art. 568 c.p.c.

CAUSA

R.G.E. 371/2022

PARTI

Banco BPM SpA c/

GIUDICE ESECUZIONE

Dott.ssa Francesca Coccoli

CUSTODE

Avv. Barbara Stanchi

Perito Estimatore

Ing. Federico Fratini

Via Roma 102, 00024 C. Madama (RM)
333.150.88.67 - info@soluzioni-arking.it

Luogo: Tivoli

Data: 23/10/2023

Versione: Finale

INDICE

PREMESSA	3
<i>Incarico</i>	3
<i>Creditore e debitore</i>	3
<i>Beni pignorati</i>	3
<i>Completezza documentale</i>	4
<i>Comparazione tra dati attuali e pignoramento</i>	4
<i>Attività peritali</i>	4
<i>Comunicazione sull'inizio delle operazioni peritali</i>	5
<i>Sopralluogo dell'immobile</i>	5
<i>Divisibilità in natura</i>	5
LOTTO UNICO	6
<i>Divisione in lotti</i>	6
<i>Titolarità</i>	6
<i>Regime coniugale</i>	6
<i>Descrizione dei beni</i>	6
<i>Caratteristiche costruttive</i>	7
<i>Stato conservativo</i>	7
<i>Confini</i>	8
<i>Consistenza</i>	8
<i>Dati catastali</i>	8
<i>Cronistoria catastale</i>	9
<i>Precisazioni</i>	9
<i>Patti</i>	10
<i>Parti comuni</i>	10
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	10
<i>Stato di occupazione</i>	10
<i>Provenienze ventennali</i>	10
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	11
<i>Normativa urbanistica</i>	12
<i>Vincoli edificatori</i>	12
<i>Regolarità edilizia</i>	12
<i>Costi di regolarizzazione</i>	13
<i>Certificazione energetica e dichiarazione di conformità</i>	13
<i>Oneri condominiali</i>	13
STIMA	14
<i>Valore del lotto</i>	14
<i>Riserve e particolarità da segnalare</i>	16
<i>Formalità da cancellare</i>	16
<i>Altri compiti dell'esperto</i>	16
<i>Riepilogo bando d'asta</i>	18
<i>Schema riassuntivo</i>	19

PREMESSA**Incarico**

Il sottoscritto Dott. Ing. Federico Fratini con studio a Castel Madama in Via Roma 102, email federico.fratini@soluzioni-arking.it, email PEC ingfratini@pec.ording.roma.it, cellulare 333/1508867, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero A26120, è stato nominato il 27/02/2023 come Esperto Stimatore dal Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli per il procedimento di esecuzione immobiliare (R.G.E. 371/2022).

Il sottoscritto ha prestato il giuramento il giorno 07/03/2023 secondo la formula di rito, mediante deposito telematico, accettando l'incarico di adempiere ai compiti richiamati nell'articolo 173 bis disp. att. del codice di procedura civile, e di rispondere ai quesiti indicati dettagliatamente nel verbale d'incarico del perito estimatore.

È stato assegnato all'Esperto un fondo spese di 1.000 € a carico del creditore procedente. La prossima udienza è programmata per la data del 16/11/2023 alle ore 10.45.

Creditore e debitore

Il creditore procedente è la società Banco Bpm SpA con sede sociale a Milano in Piazza Filippo Meda 4, e con codice fiscale n. 09722490969 e partita iva n. 10537050964.

I debitori sono la Sig.ra _____ con codice fiscale _____ ed il Sig. _____ con codice fiscale _____. Entrambi sono stati cancellati dall'anagrafe del Comune di Morricone per "irreperibilità ad accertamento" nel 2017.

Beni pignorati

Il bene oggetto del pignoramento è il seguente immobile:

1) Appartamento sito a Guidonia Montecelio (RM) frazione di Villalba in Via Bari 7, piano 2, con una superficie catastale di 23 mq escluse le aree scoperte (coordinate geografiche GPS decimali: 41.952792, 12.729566).

Il Perito Estimatore ha estratto la mappa censuaria (Allegato 1) dall'Agenzia del Territorio per la corretta identificazione del bene. Sono state prelevate da "Google Maps" la cartina stradale e la foto satellitare (Allegato 2) della zona, evidenziando l'area d'interesse.

Completezza documentale

Nel fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare è presente l'atto di pignoramento del 05/12/2022 (Allegato 3) ed il certificato notarile del 12/12/2022 (Allegato 4) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, emesso dal notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo. Pertanto la documentazione richiesta dal comma 2 dell'articolo 567 c.p.c. risulta completa.

Comparazione tra dati attuali e pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli risultanti dallo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene. L'atto di precetto è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 23/09/2022. Il pignoramento è stato trascritto nella Conservatoria di Roma 2 il 12/12/2022 ai numeri 69905/49857.

Attività peritali

L'esperto estimatore ha estrapolato la documentazione del fascicolo dal portale informatico del Ministero della Giustizia, inoltre ha consultato le autorizzazioni edilizie depositate nell'archivio del Comune, ha eseguito l'estrazione dei certificati catastali dall'Agenzia del Territorio ed infine ha effettuato le ispezioni ipotecarie in Conservatoria.

Dopo l'esecuzione del sopralluogo, è stata redatta la relazione ed il sottoscritto ne ha inviato una copia ai creditori procedenti, a quelli intervenuti, al debitore ed al custode per le eventuali osservazioni delle parti.

Il Perito Estimatore ha infine trasmesso per via telematica la relazione tecnica finale alla cancelleria della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tivoli.

Comunicazione sull'inizio delle operazioni peritali

Il Custode Giudiziario nominato, Avv. Barbara Stanchi, ha provveduto ad avvertire il Debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ed ha altresì avvisato i Creditori tramite email.

Sopralluogo dell'immobile

Il primo tentativo di sopralluogo nell'immobile è avvenuto il giorno 09/05/2023, quando congiuntamente con l'Avv. Barbara Stanchi (Custode) il sottoscritto individuava l'edificio senza però poter accedere all'interno dell'abitazione a causa dell'assenza dei debitori, per cui è stato redatto il relativo verbale di sopralluogo (Allegato 5).

Un condomino del piano terra dell'edificio ha dichiarato che l'alloggio è disabitato da 2-3 anni, per questo è stato necessario effettuare l'accesso forzoso nell'abitazione con l'ausilio del Commissariato di Tivoli ai fini dell'esecuzione dell'ordine di liberazione, il quale è avvenuto il giorno 02/10/2023 alle ore 9,30.

Divisibilità in natura

L'unità immobiliare è pignorata per l'intero della proprietà. I comproprietari entrambi debitori sono la Sig.ra (quota 1/2) ed il Sig. (quota 1/2). Vi è un unico bene non divisibile in natura.

LOTTO UNICO

Divisione in lotti

Esistendo un unico immobile, si predispone un solo lotto.

Titolarità

L'immobile pignorato risulta intestato alla Sig.ra

(1/2), ed al Sig.

(1/2).

La proprietà dell'abitazione ai debitori deriva dal Sig. in virtù dell'atto di compravendita del 03/06/2010 repertorio n. 28647/7823 eseguito a rogito del Dott. Sirolli Mendario Pulieri Francesco Maria, e trascritto il 16/06/2010 al nn. 37472/21697.

Il titolo legittimante ha data certa (03/06/2010) anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta il 12/12/2022 (Allegato 6).

Regime coniugale

I debitori sono sposati in regime coniugale dei beni.

Descrizione dei beni

Il bene oggetto dell'esecuzione si trova sul terrazzo dell'edificio il quale è situato nel centro urbano di Guidonia Montecelio (Villalba) in Via Bari 7. Lo stabile è articolato su 3 livelli (T, 1, 2) ed è costituito da 5 unità immobiliari. L'appartamento si trova al piano 2.

L'unità immobiliare pignorata è suddivisa in questi vani: soggiorno (10,55 mq), bagno (2,85), camera (8,15 mq), disimpegno (1,45 mq) ed ampia terrazza di pertinenza esclusiva (circa 80 mq).

L'altezza dei locali varia tra 2,20 m ai lati, a 2,40 m al colmo centrale sul bagno.

L'ingresso all'appartamento avviene dalla scala condominiale.

L'immobile presenta barriere architettoniche per l'accesso (scala condominiale ed un gradino all'ingresso principale dello stabile), le quali potrebbero essere superate (ma non facilmente) con il montaggio di n. 2 pedane (una per ogni rampa di scale), montascale o piattaforme di sollevamento per un costo indicativo di 6.000 €.

Non vi è un amministratore di condominio, e non sono state redatte le tabelle millesimali delle parti comuni (scala, copertura e facciate).

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Caratteristiche costruttive

L'edificio è realizzata con una struttura in telaio di calcestruzzo armato. Esternamente è intonacato e tinteggiato. La copertura è organizzata in parte a terrazzo, ed in parte a tetto a due falde a copertura dell'immobile oggetto di pignoramento. Le strutture verticali di tamponatura sono in mattoni forati. L'altezza interna utile è 2,2-2,4 m. Il portone d'ingresso è blindato. Le porte interne sono in legno. Le finestre e le persiane sono in alluminio. I pavimenti sono di ceramica. L'utenza idrica, elettrica e gas sono presenti ma sono disattivate. I riscaldamenti sono con termosifoni. È presente un condizionatore.

Il terrazzo di pertinenza non è pavimentato (guaina impermeabile a vista). Vi è un bugigattolo abusivo realizzato sul lato nord/ovest dell'abitazione.

Stato conservativo

L'immobile si trova in stato conservativo discreto. Gli impianti sono esistenti. Le utenze sono presenti ma disattivate. L'intonaco della facciata è scrostato. Le rifiniture interne sono intatte. Manca la caldaia che è stata smontata. Vi sono alcuni rifiuti ingombranti (lavatrice, caldaia, cyclette, barbecue, termosifone) e cianfrusaglie sul terrazzo.

Confini

L'appartamento confina con la scala ed il terrazzo condominiale. L'edificio confina con la strada comunale di Via Bari e lo stabile adiacente di Via Bari 5 (particella 401).

Consistenza

La superficie dell'unità immobiliare è riportata nella tabella seguente.

Consistenza dell'immobile						
Immobile					Superficie mq	
Piano	Destinazione	Sub	Altezza	Vani	Catast.	Utile
2	Appartamento	502	2,2-2,5	2,5	35	23

Dati catastali

Non è stato rintracciato l'elaborato planimetrico del fabbricato, infatti non risulta presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (Allegato 7).

I documenti catastali dell'immobile riportano la seguente intestazione (gli allegati indicati tra parentesi sono le planimetrie catastali rintracciate):

1) L'appartamento al piano 2 (sub 502) è intestato alla Sig.ra

Sig.

(Allegato 8).

, ed al

con codice fiscale

L'immobile si trova nel fabbricato situato nel comune di Guidonia Montecelio frazione di Villalba in Via Bari 7, ed è censito all'Agenzia del Territorio con questi identificativi catastali (gli allegati indicati tra parentesi sono le visure catastali rintracciate):

1) Appartamento: foglio 28, particella 398, subalterno 502, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 35 mq (23 mq senza le aree scoperte), rendita 154,94 € (Allegato 9).

L'unità deriva dalla trasformazione del subalterno 501 (Allegato 10).

Dall'esterno si evidenzia l'esistenza di uno sgabuzzino abusivo realizzato sul lato nord/ovest dell'abitazione.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto vi è una difformità nella posizione della finestra della camera.

Cronistoria catastale

L'immobile ha subito le seguenti variazioni dei dati catastali:

- compravendita del 03/06/2010 repertorio n. 28647 (n. 21697.1/2010);
- voltura di intestazione del 01/03/2010 pratica n. RM0250231 (n. 12512.1/2010);
- variazione nel classamento del 05/04/2006 pratica n. rm0274159 (n. 35704.1);
- variazione della destinazione ad abitazione del 05/04/2005 pratica n. rm0245858;
- variazione nel classamento del 15/07/2004 pratica n. rm0546057 (41447.1/2004);
- recupero situazione pregressa del 06/06/2002 pratica n. 509831 (10530.1/2002).

Il cespite ha avuto nel tempo questi diversi intestatari nei registri catastali:

- dal 03/06/2010 ad oggi: _____ ;
- dal 01/03/2010 al 03/06/2010: _____ ;
- dal 05/04/2005 al 01/03/2010: _____ .

Precisazioni

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra la persona eseguita ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto della presente procedura esecutiva.

Patti

Non è stato rintracciato alcun patto in essere.

Parti comuni

Vi sono parti comuni condominiali: scale, copertura e facciate. L'accesso all'abitazione avviene dalla scala comune. Non vi è un amministratore condominiale.

Servitù, censo, livello, usi civici

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, che richiedano eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Stato di occupazione

L'immobile pignorato è libero, infatti risulta disabitato da 2-3 anni.

Non risulta in essere alcun contratto di locazione.

Provenienze ventennali

L'immobile pignorato risulta intestato alla Sig.ra

il

ed al Sig.

La proprietà del bene alla Sig.ra

deriva in virtù

dell'atto di compravendita del 03/06/2010 repertorio n. 28647/7823 eseguito a rogito del

Dott. Sirolli Mendario Pulieri Francesco Maria, e trascritto il 16/06/2010 al nn.

37472/21697, come evidenzia anche la nota di trascrizione della vendita estrapolata dai

registri della Conservatoria (Allegato 11).

Al Sig. Mori Sergio la quota di 2/3 dell'edificio sul cui terrazzo sorge l'immobile pignorato è pervenuta dal Sig. _____ con l'atto di compravendita del 13/05/2002

numero di repertorio 44056/11769 eseguito a rogito del notaio Pocaterra Luigi e trascritto il 20/05/2002 nn. 20602/14487. La restante quota di 1/3 è pervenuta a _____,

dalla Sig.ra _____ con l'atto di compravendita del 28/11/2001 numero di repertorio 10927/5085 eseguito a rogito del notaio D'Alessandro Luigi e trascritto il 30/11/2001 nn. 47701/33218.

Si riporta l'elenco delle trascrizioni dell'abitazione pignorata alla data del 08/03/2023 (la numerazione riportata nell'ispezione ipotecaria è tra parentesi quadre):

- Trascrizione del 16/06/2010 - Registro Particolare 21697 - Registro Generale 37472 - Pubblico ufficiale Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria - Repertorio 28647/7823 del 03/06/2010 - atto di **compravendita** [punto 1 dell'elenco formalità].

Per l'immobile oggetto di pignoramento risulta sussistere la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (ex art. 2650 c.c.).

Il primo titolo di provenienza degli immobili anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (14/11/2022) sono gli atti di compravendita del 13/05/2002 (repertorio 44056/11769) e l'atto di compravendita del 28/11/2001 (repertorio 10927/5085).

Formalità pregiudizievoli

Sulla base dei documenti in atti, e dell'ispezione ipotecaria compiuta sull'immobile (Allegato 12) identificato nella sezione urbana del catasto fabbricati al foglio 28, particella 398, eseguita in Conservatoria il 08/03/2023, si riporta qui sotto l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti (Allegato 13) sull'**abitazione** civile pignorata (la numerazione riportata nell'ispezione ipotecaria è indicata tra parentesi quadre):

- Iscrizione del 16/06/2010 - Registro Particolare 8728 - Registro Generale 37473 - Pubblico ufficiale Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria - Repertorio 28648/7824 del 03/06/2010 - **ipoteca** volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [punto 2 dell'elenco formalità];
- Trascrizione del 12/12/2022 - Registro Particolare 49857 - Registro Generale 69905 - Pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli - Repertorio 4853 del 05/12/2022 - verbale di **pignoramento** immobili [punto 3 dell'elenco formalità].

Normativa urbanistica

Dall'incontro avuto con il tecnico comunale dello sportello unico edilizio del Comune di Guidonia, è stato accertato che l'immobile ricade nella zona B (edilizia attuale) sottozona B2, al quale si applica l'articolo 8 delle norme tecniche d'attuazione (Allegato 14). Il vigente P.R.G. del Comune di Ciciliano è stato approvato con Delibera Cons. n. 115 bis del 14/05/1971.

Per quanto riguarda le tavole del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio la zona appartiene ai "Paesaggio degli Insediamenti Urbani".

Vincoli edificatori

Non esistono sul lotto di terreno e sull'immobile pignorato specifici vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del vincolo "acque albule".

Regolarità edilizia

L'immobile è stato realizzato abusivamente e poi sanato con la richiesta di condono edilizio (Allegato 15) del 07/12/2004 protocollo 85992 presentata da _____ per la realizzazione di una mansarda sul lastrico solare di copertura tramite ampliamento e

ristrutturazione delle soffitte per una superficie utile di 23 mq, come si evince dalla pianta (Allegato 16). Sono state pagate tutte le oblazioni richieste (Allegato 17). E' stato poi rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 53 del 02/02/2009 (Allegato 18).

Il certificato di abitabilità non è stato rintracciato, così come l'autorizzazione allo scarico dei reflui. Non è presente neppure il certificato di idoneità statica del fabbricato.

Lo stato di fatto è conforme alle planimetrie comunali della domanda di condono, e risulta quindi avere regolarità edilizio-urbanistica degli spazi interni dell'appartamento, ad eccezione del bugigattolo abusivo realizzato esternamente sul terrazzo (lato nord/ovest dell'abitazione).

Costi di regolarizzazione

Il costo dei lavori di rimozione del bugigattolo esterno realizzato sul terrazzo, incluse le spese amministrative e professionali (approssimative), e l'aggiornamento della pianta catastale difforme (finestra della camera spostata), è stimato pari a 3.000 €.

Certificazione energetica e dichiarazione di conformità

Gli attestati di prestazione energetica non sono stati reperiti.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state rintracciate.

Oneri condominiali

L'edificio è composto di n. 5 unità immobiliari residenziali, ma non è presente un amministratore di condominio, né esistono i relativi oneri condominiali. Non risultano spese comuni in sospeso.

STIMA

Valore del lotto

La valutazione economica dei beni pignorati è eseguita con il metodo di stima sintetico attraverso il confronto di mercato, tenendo conto delle seguenti variabili: zona, servizi e trasporti pubblici, impianti tecnologici, manutenzione, conservazione, finitura, comodità, consistenza, regolarità urbanistica, vincoli, servitù.

Tale procedimento risulta essere il più idoneo ed affidabile a cogliere il valore venale di immobili residenziali di tipo "ordinario", perché questi sono facilmente comparabili tra loro. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sui seguenti elementi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione delle variabili del bene oggetto di stima e dei beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

È fondamentale l'individuazione di beni confrontabili dei quali si conosca il valore di mercato. Questi devono avere caratteristiche analoghe con il bene oggetto di stima ed appartenere allo stesso segmento di mercato.

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, si assume una sola variabile esplicativa, rappresentata generalmente da una misura di consistenza dei beni (superficie). In questo caso, il valore è una funzione lineare di detta variabile, rappresentabile da una retta, passante per l'origine, mentre gli scostamenti delle osservazioni da tale funzione dipendono da fattori casuali, distribuiti normalmente. Pertanto, il prezzo del bene è stimato (V_y) in base al valore medio del rapporto tra il costo di mercato (V_i) e la variabile prescelta (P_i), con la seguente relazione:

$$V_y = M (V_i / P_i) * P_y$$

La ricerca del valore di mercato è stata effettuata in primo luogo attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 19) relative al 2° semestre del 2022 per la zona centrale "E3" nel Comune di Guidonia Montecelio. L'interrogazione della banca dati ha restituito come risultato per abitazioni di tipo economico i valori di mercato compresi tra 1.050 € e 1.550 €/mq. Tali prezzi sono riferiti alla superficie lorda catastale degli immobili di riferimento, inclusi i tramezzi e le tamponature perimetrali.

Visto lo stato del cespite e tenuto conto dell'andamento del mercato economico e finanziario, si considera il valore massimo del prezzo fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate pari a 1.550 €/mq. In secondo luogo è stata eseguita la ricerca del valore di mercato indicato negli annunci web delle agenzie immobiliari (Allegato 20), rilevando un prezzo medio pari a 1.396 €/mq. Come valore di mercato finale si considera il medio tra quello indicato dall'Agenzia delle Entrate e quello delle agenzie immobiliari, che risulta pari a 1.473 €/mq.

Infine, viste tutte le considerazioni effettuate sulla tipologia dell'immobile, l'ubicazione, il grado di completamento, la vetustà, lo stato di conservazione, l'efficienza degli impianti e le rifiniture presenti, il Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato di immobili consimili nella zona sia quello riportato nella seguente tabella.

Determinazione del Valore			
Bene	Superficie Mq	Costo €/mq	Valore €
Abitazione	35	1.473	51.555
Abbattimento per vizi occulti (-10%)			-5.156
Decurtazione per i costi di regolarizzazione edilizia			-3.000
Valore decurtato totale del Lotto			43.400

La valutazione economica dei beni pignorati fornisce un **prezzo totale di 51.555 €**. Al costo complessivo è applicato un abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ed una decurtazione (costi di regolarizzazione edilizia), ottenendo un **prezzo finale ridotto pari a 43.400 €**.

Riserve e particolarità da segnalare

Vi è un bugigattolo abusivo sul terrazzo che deve essere rimosso. Inoltre la pianta catastale va aggiornata (la finestra della camera è spostata). Vi sono alcuni rifiuti ingombranti sul terrazzo.

Formalità da cancellare

Le formalità pregiudizievoli da cancellare gravanti sull'abitazione sono:

- Iscrizione del 16/06/2010 - Registro Particolare 8728 - Registro Generale 37473 - Pubblico ufficiale Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria - Repertorio 28648/7824 del 03/06/2010 - **ipoteca** volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [punto 2 dell'elenco formalità];
- Trascrizione del 12/12/2022 - Registro Particolare 49857 - Registro Generale 69905 - Pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli - Repertorio 4853 del 05/12/2022 - verbale di **pignoramento** immobili [punto 3 dell'elenco formalità].

Altri compiti dell'esperto

Gli scatti fotografici ricavati durante l'accesso effettuato nell'immobile sono stati inseriti in uno specifico elaborato (Allegato 21). I risultati delle indagini eseguite sono stati trascritti nella presente relazione tecnica. La copia di questa relazione è stata trasmessa (45 giorni prima dell'udienza) ai creditori procedenti o intervenuti (se reperibili), al

debitore anche se non costituito ed al custode nominato, ai quali è stato assegnato un termine di 20 giorni dalla ricezione del documento per far pervenire al sottoscritto le eventuali osservazioni sul lavoro prodotto.

Tale relazione tecnica sarà depositata in Tribunale almeno 20 giorni prima dell'udienza.

Con la presente perizia, redatta in n. 19 pagine e n. 21 allegati, ritengo di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitomi, restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento fosse ritenuto necessario. La presente relazione di perizia è inviata per via telematica alla cancelleria del Tribunale.

Riepilogo bando d'asta

Lotto unico (Appartamento piano 1° e magazzino piano T)

Il bene oggetto del pignoramento si trova nell'edificio situato a Guidonia Montecelio (RM) frazione di Villalba in Via Bari 7. L'abitazione è situata al piano 2 dello stabile, costituito da n. 5 appartamenti. L'alloggio è censito al foglio 28, particella 398, subalterno 502, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 35 mq (23 mq senza le aree scoperte), rendita 154,94 €.

L'ingresso nell'abitazione avviene dalla scala condominiale. L'appartamento è suddiviso in soggiorno, bagno, disimpegno, camera e terrazzo di pertinenza esclusiva (circa 80 mq). L'edificio ha una struttura costruttiva in calcestruzzo armato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il terrazzo di pertinenza non è pavimentato (guaina impermeabile a vista). Vi è uno sgabuzzino abusivo realizzato sul lato nord/ovest dell'abitazione.

Il costo amministrativo e professionale (approssimativo) per la demolizione dello sgabuzzino esterno ed il ripristino della situazione regolare è stimato pari a 3.000 €.

L'immobile presenta barriere architettoniche per l'accesso (scala condominiale ed un gradino all'ingresso principale dello stabile), le quali potrebbero essere superate (ma non facilmente) con il montaggio di n. 2 pedane (una per ogni rampa di scale), montascale o piattaforme di sollevamento per un costo indicativo di 6.000 €.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

La valutazione economica dei beni pignorati fornisce un **prezzo totale di 51.555 €**. Al costo complessivo è applicato un abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ed una decurtazione (costi di regolarizzazione edilizia), ottenendo un **prezzo finale ridotto pari a 43.400 €**.

Schema riassuntivo

Lotto unico			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) Frazione di Villalba - Via Bari 7 piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione nel centro urbano censita al catasto fabbricati con il foglio 28, particella 398, sub 502, piano 2, categ. A/4, rendita 154,94 €	Superficie catast.	35 mq
Stato conservativo:	Gli impianti sono esistenti. Le utenze sono disattivate. Le rifiniture interne sono intatte. L'immobile è in stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Abitazione costituita da soggiorno, bagno, disimpegno, camera e terrazzo di pertinenza esclusiva (circa 80 mq). Gli immobili sono stati realizzati con permesso di costruire in sanatoria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero.		
Valutazione economica	La valutazione economica dei beni pignorati fornisce un prezzo totale di 51.555 €. Al costo complessivo è applicato un abbattimento forfettario del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ed una decurtazione (costi di regolarizzazione edilizia), ottenendo un prezzo finale ridotto pari a 43.400 €.		