

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI



ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.536_2016 R.G.E.I

G.E. dr. Valerio Medaglia



promossa da

in danno di



RELAZIONE PERITALE - NUOVI TIPI

redatta a seguito della richiesta di chiarimenti del GE in data 03-10-2019

le principali modifiche apportate a seguito della richiesta di chiarimenti sono evidenziate in giallo

Ing. EGIDIO VARTOLO



viale Rieti 18 – 00018 Palombara Sabina (Roma) – 339 7901333 – 0774 635084 - egidio.vartolo@gmail.com -
codice fiscale VRT GDE 71R11 L182F – partita IVA 06097681008



Il sottoscritto ing. Egidio Vartolo domiciliato per l'attività in Palombara Sabina, viale Rieti 18, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Roma con il n° 21238, nominato esperto estimatore relativamente all'esecuzione immobiliare in epigrafe, è comparso all'udienza del 15-02-2018 per il giuramento di rito.



CIO' PREMESSO

Esaminati i documenti e gli atti di causa, dopo i necessari accertamenti ed a seguito della richiesta di chiarimenti del GE in data 03-10-2019, risponde ai seguenti quesiti, redigendo la presente "Relazione peritale" a sostituzione della relazione già depositata con data 23-11-2018.

Preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso:

a - controlli la completezza dei documenti di cui all'art 567 2° comma, segnalando immediatamente al giudice eventuali mancanze;

b - acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;

c - acquisisca ove mancante il 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 immediatamente notizia al G.E;

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



e - 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.

a - è stata verificata, con esito positivo, la completezza dei documenti di cui all'art 567

2° comma. Nel fascicolo di causa è presente il "Certificato notarile ventennale

attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatto dal

dott. Ludovico Perna, notaio in Roma; dal "Certificato notarile" risulta che nel

ventennio gli immobili oggetto di esecuzione sono stati gravati dalle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'agenzia del territorio di Roma (ufficio Roma 2),

in data 27-10-2003 al n.12008 di formalità in favore di Banca delle Marche s.p.a.,

successivamente frazionata con atto del dott. Renato Carraffa di Bracciano in data

07-09-2004, rep.55156 annotato presso l'agenzia del territorio di Roma (ufficio

Roma 2) in data 02-03-2012 al n.1771 di formalità (a seguito del frazionamento al

bene oggetto di esecuzione è stata attribuita la quota numero "2" di mutuo pari a

130 000,00 € con ipoteca per 260 000,00 €);

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia del territorio di Roma

(ufficio Roma 2), in data 30-11-2016 al n.37325 di formalità a favore di Alessandro

(pignoramento gravante sulla quota 1/1 di

nuda proprietà del bene oggetto di esecuzione).

b - la nuda proprietà del bene oggetto di esecuzione è pervenuta all'esecutato con atto di

compravendita del 10-09-2004 (repertorio n.55430, raccolta n.6817) stipulato

dinanzi al dott. Renato Carraffa di Bracciano e successiva rettifica con atto del 20-

12-2004 (repertorio n.57267, raccolta n.7021) a firma dello stesso notaio; il diritto

di usufrutto (vitalizio) è garantito ai genitori dell'esecutato, 1/2 per ciascuno, nati

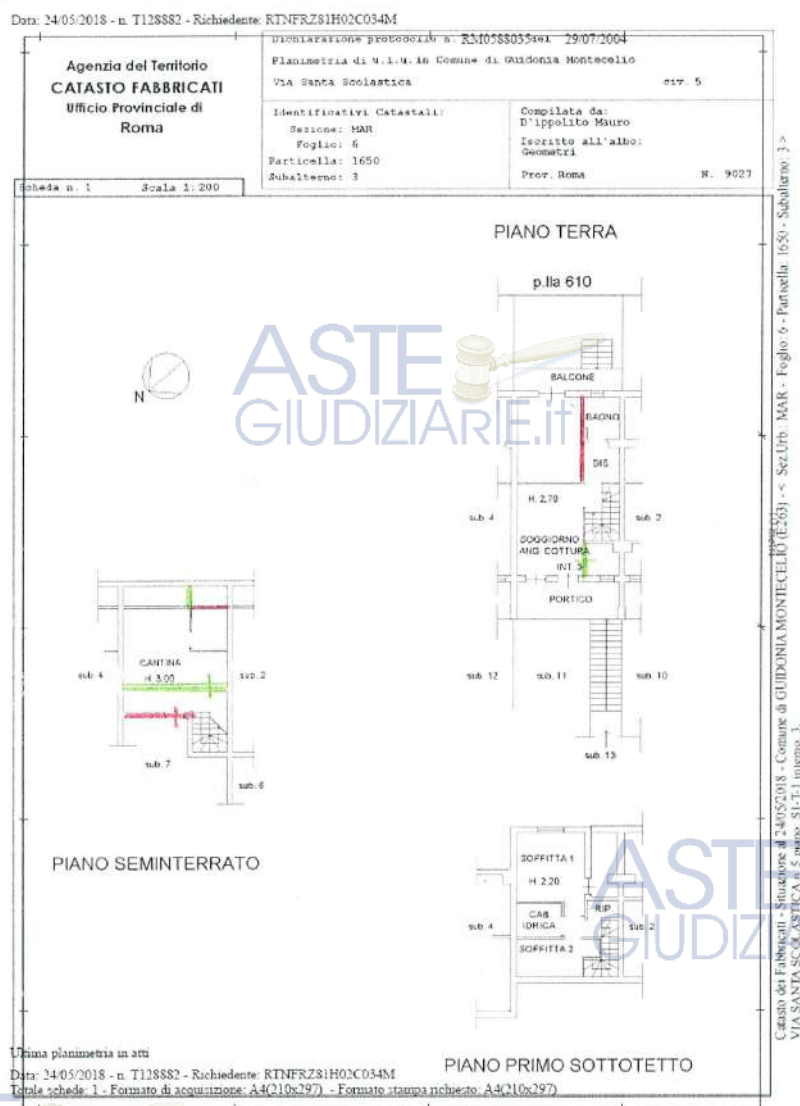
rispettivamente in data 07-09-1952 (padre) ed in data 20-07-1955 (madre), entrambi ancora viventi; l'atto di compravendita e la successiva rettifica non sono presenti nel fascicolo di causa e sono stati acquisiti dallo scrivente per essere allegati alla relazione peritale (v. allegato 1);

c - al momento dell'acquisto del bene oggetto di esecuzione l'esecutato dichiarava di essere di stato civile libero;

d - l'esecutato detiene la "**nuda proprietà**" del bene oggetto di esecuzione; il "diritto di usufrutto" (vitalizio) è garantito ai genitori dell'esecutato, 1/2 per ciascuno, nati rispettivamente in data 07-09-1952 (padre) ed in data 20-07-1955 (madre), entrambi ancora viventi; gravano sul bene le formalità di cui al precedente punto a) ed in particolare la quota frazionata di mutuo pari a 130 000,00 €;

e - il bene oggetto di esecuzione è articolato in un'abitazione e nell'annesso locale autorimessa; **l'abitazione** è ubicata nel comune di Guidonia Montecelio (RM), località "Setteville Nord", via Santa Scolastica n.5, interno 3; l'abitazione, che si articola su tre livelli (S1-T-1), è parte di un edificio quadrifamiliare del tipo "a schiera"; l'abitazione è identificata catastalmente al foglio 6, particella 1650, sub.3, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 84 mq, rendita catastale 658,48 €; **il locale autorimessa** è annesso al piano S1 dell'abitazione di cui sopra ed è anch'esso ubicato nel comune di Guidonia Montecelio (RM), località "Setteville Nord", via Santa Scolastica n.5, interno 3 (sulla visura catastale è riportato: interno C); il locale autorimessa è identificato catastalmente al foglio 6, particella 1650, sub.7, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq, rendita catastale 63,11 €; l'atto di rettifica a firma del dott. Carraffa di cui al precedente punto "b", successivo all'atto di compravendita, include nei beni di proprietà dell'esecutato anche **la rampa d'accesso al locale autorimessa** (foglio 6, particella 1650, sub.11) quale "bene comune non censibile" nonché corte ai

subalterni 3 e 7. **Esiste corrispondenza fra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare ad eccezione della rampa (sub.11) non riportata nell'atto di pignoramento.** Non si sono rilevate difformità fra i dati relativi all'immobile reperiti in catasto e quelli riportati nel pignoramento. Sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, nello specifico: variazioni nel posizionamento delle tramezzature interne, cambio d'uso dei piani seminterrato (da box/cantina ad abitazione) e primo/sottotetto (da soffitta/cabina idrica ad abitazione), come dettagliato nello schema planimetrico che segue (in verde i nuovi tramezzi, in rosso i tramezzi demoliti).



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.

Il bene oggetto di esecuzione è articolato in un'abitazione e nell'annesso locale autorimessa oggi fusi in un'unica unità immobiliare con destinazione residenziale ubicata nel comune di Guidonia Montecelio (RM), località "Setteville Nord", via Santa Scolastica n.5, interno 3; **l'abitazione**, che si articola su tre livelli (S1-T-1), è parte di un edificio quadrifamiliare del tipo "a schiera" ed è identificata catastalmente al foglio 6, particella 1650, sub.3, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 84 mq, rendita catastale 658,48 €; confina nell'insieme con i subalterni: 2, 4, 7 (stessa proprietà), 11 (bene comune non censibile, stessa proprietà) e con la particella 610; **il locale autorimessa** è annesso al piano S1 dell'abitazione ed è identificato catastalmente al foglio 6, particella 1650, sub.7, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq, rendita catastale 63,11 €; confina nell'insieme con i subalterni: 3 (stessa proprietà), 4, 6, 11 (bene comune non censibile, stessa proprietà); il piano seminterrato dell'unità immobiliare ha accesso diretto dalla rampa carrabile, ha superficie coperta pari a circa 65,00 mq ed è suddiviso in: soggiorno, camera da letto e bagno; la camera da letto ed il bagno ricevono luce ed aria da due piccole finestre ricavate nello spazio fra il solaio ed il calpestio del giardino soprastante; parte dell'intercapedine perimetrale è stata inglobata dal bagno; il piano terra/rialzato dell'unità immobiliare ha accesso diretto dal viale condominiale per mezzo di una scala esterna, ha superficie coperta pari a circa 56,00 mq ed è suddiviso in: soggiorno pranzo, bagno e cucina; sul lato dell'ingresso è presente un portico di superficie pari a circa 11,00 mq; sul lato opposto all'ingresso è



presente un balcone di superficie pari a circa 6,00 mq ed un piccolo giardino di superficie pari a 22,00 mq; il piano primo/sottotetto dell'unità immobiliare ha superficie coperta pari a circa 40,00 mq ed è suddiviso in: studio, camera da letto e bagno; dalla camera da letto si può uscire in un piccolo terrazzo di superficie pari a circa 5,00mq; dallo studio si può accedere ad un basso volume ricavato sotto la falda del tetto attualmente utilizzato come ripostiglio. Tutti i piani sono collegati internamente da una scala ad uso esclusivo.

La corte distinta catastalmente con il subalterno 11 è occupata dalla rampa carrabile e dalla scala esterna d'accesso al piano terra; ha superficie pari a circa 34,00 mq.

L'edificio quadrifamiliare nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ha struttura intelaiata in cemento armato, con travi rovesce in fondazione e solai dei tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare ha buone finiture ed un ottimo stato di conservazione; gli infissi esterni, in legno con vetro camera, sono protetti da inferriate metalliche; l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato con caldaia a gas metano (funzionante); sono presenti due condizionatori con split installati al piano terra e al piano sottotetto (funzionanti).

In allegato: le visure e le planimetrie catastali dell'unità immobiliare (all. 2), la sovrapposizione fra planimetria catastale ed ortofoto (all. 3), la documentazione fotografica (all. 4).

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.

Alla data del sopralluogo (05-07-2018) effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario l'unità immobiliare risultava occupata dai genitori dell'esecutato in qualità di usufruttuari.



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.

Gravano sul bene le formalità di cui al precedente punto a) ed in particolare la quota frazionata di mutuo pari a 130 000,00 € con la relativa ipoteca in favore di Banca delle Marche s.p.a. (oggi UBI BANCA); a causa del mancato pagamento delle rate di mutuo dal 31-03-2017 al 30-11-2017, UBI BANCA è intervenuta nella presente procedura esecutiva con il grado fondiario e ipotecario di competenza per un credito complessivo di 91 967,91 € (oltre gli interessi di mora sul capitale residuo); è intervenuta inoltre nella presente procedura esecutiva la CREDECO srl per un credito complessivo di 28 497,28 €; gravano poi sul bene i vincoli/oneri riportati sul "Regolamento Condominiale" (v. allegato 5); le unità immobiliari che compongono l'edificio quadrifamiliare non hanno costituito condominio; la pulizia e la manutenzione dell'area comune avviene secondo turnazioni decise fra i proprietari delle unità immobiliari.

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.



Sull'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione non esistono vincoli o oneri anche di natura condominiale che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.



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

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Urbanistica del comune di Guidonia Montecelio è stata acquisita la documentazione che permette di ricostruire l'iter autorizzativo dell'edificio quadrifamiliare nel quale è inserito il bene oggetto di esecuzione:

- Concessione Edilizia n.420 del 21-11-2002 e successiva voltura a soc. [REDACTED] r.l. con Permesso di Costruire n.400 del 06-11-2003;
- Denuncia di Inizio di Attività postuma in variante al PdC n.400/2003 prot.54712 del 27-07-2004 (v. allegato 6);
- Certificato di Agibilità n.104 del 10-08-2004 (v. allegato 6).

Nel corso della verifica compiuta durante l'accesso del 05-07-2018 si è preso atto della mancata corrispondenza fra lo stato autorizzato con Denuncia di Inizio di Attività postuma in variante al PdC n.400/2003 prot.54712 del 27-07-2004 e lo stato rilevato.

Le difformità consistono sostanzialmente in: variazioni nel posizionamento delle tramezzature interne, cambio d'uso dei piani seminterrato (da box/cantina ad abitazione) e primo/sottotetto (da soffitta/cabina idrica ad abitazione), come dettagliato nello schema planimetrico a pag.5 della presente relazione.

Le difformità sono state eseguite successivamente alla protocollazione della suddetta "DIA postuma in variante" e dunque dopo il 27-07-2004.



E' stato acquisito inoltre il "Certificato di Destinazione Urbanistica" (v. allegato 6).

6 – In caso di opere abusive, verifiche la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001 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 47/85 ovvero art.46, comma 5, DPR380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Urbanistica del comune di Guidonia Montecelio non sono state individuate istanze di condono relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Per le difformità consistenti nel cambio d'uso del piano seminterrato e primo/sottotetto oltre che nell'utilizzo di una parte dell'intercapedine per l'ampliamento della superficie del bagno al piano seminterrato si rileva che: con riferimento al comma 6, art.40 della L.47/85, l'abuso non può essere condonato in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (verbale di pignoramento immobili trascritto in data 30-11-2016) non sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono (L.326/2003 in vigore dal 02-10-2003); l'abuso inoltre è stato commesso successivamente alla protocollazione della DIA avvenuta in data 27-07-2004, oltre i termini di sanabilità imposti dalla L.326/2003 (31-03-2003); lo stesso abuso, anche con riferimento al comma 5, art.46 del DPR380/2001, non può essere condonato in quanto non conforme

ne' alla disciplina urbanistica attuale ne' a quella vigente al momento dell'abuso (ex art.36, DPR380/2001).

Per le difformità consistenti nel diverso posizionamento dei tramezzi, queste possono essere sanate ai sensi dell'art.37 del DPR380/2001; l'oblazione da versare per l'ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria di tali difformità è pari a 1000,00 € (Deliberazione Consigliare n.45 del 29-06-2018, art.9, progressivo 1 della tabella) ad esclusione dei diritti d'istruttoria e degli onorari professionali.

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 sono gravati 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.

Le unità immobiliari che compongono l'edificio quadrifamiliare non hanno costituito condominio; la pulizia e la manutenzione dell'area comune avviene secondo turnazioni concordate fra i proprietari delle unità immobiliari; non esiste un dettaglio di spese condominiali a carico di ciascuna unità immobiliare.

L'importo annuo dell'imposta comunale IMU (**abitazione** non principale, aliquota 8.60 per mille, sulla base della destinazione d'uso e della rendita catastale attuale) è: 951,37 €.

L'importo annuo dell'imposta comunale TASI (**abitazione** non principale, aliquota 2.0 per mille, sulla base della destinazione d'uso e della rendita catastale attuale) è: 221,25 €.

L'importo annuo dell'imposta comunale TARI (**abitazione** non principale, 4 occupanti, sulla base della destinazione d'uso e della superficie catastale attuale) è: 382,98 €.

L'importo annuo dell'imposta comunale IMU (**garage** pertinenziale dell'abitazione non principale, aliquota 8.60 per mille, sulla base della destinazione d'uso e della rendita catastale attuale) è: 91,18 €.

L'importo annuo dell'imposta comunale TASI (**garage** pertinenziale dell'abitazione non principale, aliquota 2.0 per mille, sulla base della destinazione d'uso e della rendita catastale attuale) è: 21,20 €.

L'importo annuo dell'imposta comunale TARI (**garage** pertinenziale dell'abitazione non principale, 4 occupanti, sulla base della destinazione d'uso e della superficie catastale attuale) è: 284,61 €.

Le suddette imposte competono agli usufruttuari dell'unità immobiliare.

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.

Superficie dell'unità immobiliare.

La quantità cercata, relativamente ai vani principali e accessori diretti, si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne, esterne e perimetrali (le murature in comune con altre unità immobiliari saranno computate per metà). La superficie così determinata è arrotondata al metro quadrato per eccesso o per difetto.

VANI P. SEMINTERRATO	65.00 mq
ABITAZIONE PIANO TERRA	56.00 mq
PORTICO PIANO TERRA	11.00 mq
BALCONE PIANO TERRA	6.00 mq
GIARDINO PIANO TERRA	22.00 mq
VANI SOTTOTETTO	40.00 mq
TERRAZZO SOTTOTETTO	5.00 mq
CORTE ESTERNA	34.00 mq
SUPERFICIE TOTALE	239.00 mq

Superficie commerciale dell'unità immobiliare

La quantità cercata è una somma delle "superfici ponderate" che compongono l'unità immobiliare. I coefficienti moltiplicativi che esprimono il diverso "peso" della superficie sono desunti dal documento riepilogativo del "Codice delle valutazioni immobiliari" redatto da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate. La superficie così determinata è arrotondata al metro quadrato per eccesso o per difetto.

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi: 0.60 (per i vani principali del piano seminterrato in considerazione anche delle buone finiture degli ambienti e del valore d'uso), 0.35 (per il portico ed il terrazzo), 0.25 (per il balcone), 0.15 (per il giardino), 0.35 (per i vani principali del sottotetto con altezza minima inferiore a 2.40 m in considerazione anche delle buone finiture degli ambienti e del valore d'uso), 0.10 (per la corte esterna).

VANI P. SEMINTERRATO	39.00 mq (65.00x0.60)
ABITAZIONE PIANO TERRA	56.00 mq (56.00x1.00)
PORTICO PIANO TERRA	3.85 mq (11.00x0.35)
BALCONE PIANO TERRA	1.50 mq (6.00x0.25)
GIARDINO PIANO TERRA	3.30 mq (22.00x0.15)
VANI SOTTOTETTO	14.00 mq (40.00x0.35)
TERRAZZO SOTTOTETTO	1.75 mq (5.00x0.35)
CORTE ESTERNA	3.40 mq (34.00x0.10)
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	122.80 mq

Valore per metro quadro

Il valore unitario di immobili in vendita presso il comune di Guidonia Montecelio - località "Setteville Nord" con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di esecuzione (villino a schiera) è stato desunto mediante indagini di mercato presso le principali agenzie immobiliari oltre che dalla quotazione media riportata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate.

Tali indagini hanno permesso di determinare i seguenti valori unitari: 1 741,00 €/mq (immobiliare.it), 1 775,00 €/mq (OMI).

Il prezzo medio di vendita può essere posto pari a 1 758,00 €/mq.

La correzione di stima da applicare tiene conto dell'usufrutto esercitato attualmente sul bene oggetto di esecuzione dai genitori dell'esecutato; per il calcolo del valore della nuda proprietà possono essere utilizzate tabelle che tengono conto dell'età degli usufruttuari ("*Come si stima il valore degli immobili*" di Marina Tamborrino - gruppo 24 ore - edizione 2010); da tali tabelle è desunto un coefficiente riduttivo pari a 0.49 da applicare al prezzo medio di vendita per avere **il prezzo unitario della nuda proprietà** che **sarà pertanto pari a** (1785,00 €/mq x 0.49) **874,65 €/mq.**

Spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica

L'oblazione da versare per sanare la difformità relativa al diverso posizionamento dei tramezzi è pari a 1000,00 €, ad esclusione dei diritti d'istruttoria e degli onorari professionali, ai quali devono essere sommati gli oneri per la regolarizzazione catastale stimabili in 600,00 €.

Spese da sostenere per l'eliminazione delle opere abusive non sanabili

Il cambio d'uso dei piani seminterrato e primo/sottotetto, non sanabile, è avvenuto senza opere murarie che richiedano un ripristino; l'ampliamento del bagno al piano seminterrato mediante l'utilizzo di una parte dell'intercapedine, anch'esso non sanabile, potrà invece essere eliminato ripristinando lo stato ante operam.

L'eliminazione del suddetto ampliamento richiederà la ricostruzione del muro a delimitazione dell'intercapedine ed il contestuale ripristino delle finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci, impianti...) nell'ambiente interessato dalle opere avente superficie pari a circa 4.50 mq.

Stimando il costo unitario per tali opere in 600,00 €/mq, la spesa totale per l'eliminazione dell'abuso non sanabile sarà pari a 2700,00 €.

Prezzo finale dell'unità immobiliare

VALORE DI MERCATO DEL BENE (122.80 mq x 1758,00 €/mq) =	215 882,40 €
VALORE DI MERCATO - NUDA PROPRIETA' 122.80 mq x 874,65 €/mq =	107 407,02 €
SPESE PER REGOL. CATASTALE E URBANISTICA =	1 600,00 €
SPESE PER ELIMINAZIONE OPERE ABUSIVE NON SANAB. =	2 700,00 €
PREZZO FINALE UNITA' IMMOBILIARE	103 107,02 €
PREZZO FINALE U. I. ABBATTUTO DEL 10%	92 796,32 €

Dispone infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto 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 DEL BENE

Bene costituito dalla **nuda proprietà** di un'abitazione e dell'annesso locale autorimessa oggi fusi in un'unica unità immobiliare con destinazione residenziale ubicata nel comune di Guidonia Montecelio (RM), località "Setteville Nord", via Santa Scolastica n.5, interno 3; l'abitazione, che si articola su tre livelli (S1-T-1), è parte di un edificio quadrifamiliare del tipo "a schiera" ed è identificata catastalmente al foglio 6, particella 1650, sub.3, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 84 mq, rendita catastale 658,48 €; confina nell'insieme con i subalterni: 2, 4, 7 (stessa proprietà), 11 (bene comune non censibile, stessa proprietà) e con la particella 610; **il locale autorimessa** è annesso al piano S1 dell'abitazione ed è identificato catastalmente al foglio 6, particella 1650, sub.7, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq, rendita catastale 63,11 €; confina nell'insieme con i subalterni: 3 (stessa proprietà), 4, 6, 11 (bene comune non censibile, stessa proprietà); il piano seminterrato dell'unità immobiliare ha accesso diretto dalla rampa carrabile, ha superficie coperta pari a circa 65,00 mq ed è suddiviso in: soggiorno, camera da letto e bagno; la camera da letto ed il bagno ricevono luce ed aria da due piccole finestre ricavata nello spazio fra il solaio ed il calpestio del giardino soprastante; parte dell'intercapedine perimetrale è stata inglobata dal bagno; il piano terra/rialzato dell'unità immobiliare ha accesso diretto dal viale condominiale per mezzo di una scala esterna, ha superficie coperta pari a circa 56,00 mq ed è suddiviso in: soggiorno pranzo, bagno e cucina; sul lato dell'ingresso è presente un portico di superficie pari a circa 11,00 mq; sul lato opposto all'ingresso è presente un balcone di superficie pari a circa 6,00 mq ed un piccolo giardino di superficie pari a 22,00 mq; il piano primo/sottotetto dell'unità immobiliare ha superficie

coperta pari a circa 40,00 mq ed è suddiviso in: studio, camera da letto e bagno; dalla camera da letto si può uscire in un piccolo terrazzo di superficie pari a circa 5,00mq; dallo studio si può accedere ad un basso volume ricavato sotto la falda del tetto attualmente utilizzato come ripostiglio. Tutti i piani sono collegati internamente da una scala ad uso esclusivo. La corte distinta catastalmente con il subalterno 11 è occupata dalla rampa carrabile e dalla scala esterna d'accesso al piano terra; ha superficie pari a circa 34,00 mq.

L'unità immobiliare ha buone finiture ed un ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare è occupata, con "diritto di usufrutto" (vitalizio), dai genitori dell'esecutato nati rispettivamente in data 07-09-1952 (padre) ed in data 20-07-1955 (madre), entrambi ancora viventi.

Grava sul bene la quota frazionata di mutuo pari a 130 000,00 € con la relativa ipoteca in favore di Banca delle Marche s.p.a. (oggi UBI BANCA); a causa del mancato pagamento delle rate di mutuo, UBI BANCA è intervenuta nella procedura esecutiva con il grado fondiario e ipotecario di competenza per un credito complessivo di 91 967,91 € (oltre gli interessi di mora sul capitale residuo); è intervenuta inoltre nella presente procedura esecutiva la CREDECO srl per un credito complessivo di 28 497,28 €;

Sono presenti difformità rispetto allo stato autorizzato che consistono sostanzialmente in: variazioni nel posizionamento delle tramezzature interne, cambio d'uso dei piani seminterrato (da box/cantina ad abitazione) e primo (da soffitta/cabina idrica ad abitazione).

La difformità consistente nel diverso posizionamento dei tramezzi è sanabile ex art.37 DPR 380/2001 mediante pagamento di un'oblazione pari a 1000,00 € (esclusi diritti d'istruttoria ed onorari professionali) ai quali devono essere sommati gli oneri per la regolarizzazione catastale stimabili in 600,00 €.

Le difformità consistenti nel cambio d'uso del piano seminterrato e primo non sono sanabili; i costi per le opere di ripristino consistenti nella ricostruzione di un muro a delimitazione dell'intercapedine sono pari a 2700,00 €.

Il prezzo di vendita stimato della nuda proprietà è pari a 103 107,02 €.

Il prezzo di vendita della nuda proprietà abbattuto del 10% quale riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi è pari a 92 796,32 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Palombara Sabina, 16-10-2019

Ing. Egidio Vartolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

