



TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI



ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE

n.536_2016 R.G.E.I.

n.14_2021 R.G.E.I.

G.E. dott. Valerio Medaglia



promossa da

[REDACTED]



e

[REDACTED]



in danno di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



RELAZIONE PERITALE INTEGRATA

Ing. EGIDIO VARTOLO



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 stimatore relativamente all'esecuzione immobiliare distinta con il ruolo 536/2016, è comparso all'udienza del 15-02-2018 per il giuramento di rito.

In data 23-11-2018 il sottoscritto, a completamento dell'incarico conferito, ha depositato la "Relazione peritale" successivamente aggiornata, in data 29-10-2019, con la "Relazione peritale - nuovi tipi" a seguito di richiesta di chiarimenti del Giudice per l'esecuzione.

Con provvedimento del 05-05-2021 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la riunione della procedura n.536/2016 RGE, avente ad oggetto la nuda proprietà dell'immobile pignorato, con la procedura n.14/2021 RGE, avente ad oggetto tanto la nuda proprietà che l'usufrutto degli stessi immobili.

Con successivo provvedimento del 24-06-2021 il Giudice dell'esecuzione: "... ***ritenuto necessario procedere alla stima dell'intero diritto di proprietà alla luce del pignoramento riunito...***" ha incaricato il sottoscritto "***... di provvedere al deposito di nuova perizia di stima avente ad oggetto... i diritti pignorati nell'odierna procedura e in quella riunita...***".

Nel corso dell'udienza del 16-12-2021 il Giudice dell'Esecuzione "***... rilevato che la perizia di stima pone come oggetto di vendita altresì l'immobile censito al C.F. di Guidonia Montecelio al foglio 6 p.lla 1650 sub. 11 non oggetto di pignoramento e ritenuto che l'esperto debba rideterminare il lotto stabilendo come oggetto dello stesso***"

solo i beni pignorati e individuando come diritti pignorati solo quelli oggetto di pignoramento e dunque la nuda proprietà e l'usufrutto, avendo cura di determinare il valore di ciascuno di tali diritti, onera l'esperto di depositare entro 30 giorni prima dell'udienza una perizia integrata in cui ridetermini il lotto da porre in vendita in modo che lo stesso abbia ad oggetto solo i beni specificamente pignorati, ferma la completezza delle informazioni essenziali del compendio pignorato, nonché i distinti diritti pignorati, stimando il valore di ciascuno di essi e il valore complessivo del lotto da porre in vendita..."

CIO' PREMESSO

Esaminati i documenti e gli atti di causa, dopo i necessari accertamenti redige la presente relazione peritale integrata.

COMUNICAZIONI E VERIFICHE PRELIMINARI

- 1 - Provvedere a dare comunicazione, anche via e mail, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi)**

È stata data comunicazione al custode dell'incarico ricevuto con mail ordinaria del 19-07-2021, con la stessa sono state trasmesse le planimetrie catastali e tutte le visure dei beni oggetto di esecuzione.

2 – Esaminare – prima di ogni altra attività (salvo quanto indicato nella lettera A)
– l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici
dell'Agenzia del Territorio:

a – la completezza/idoneità dei documenti in atti

Nel fascicolo di causa è presente l'atto di pignoramento e la certificazione notarile sostitutiva, quest'ultima redatta dal dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia.

b – la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da:

- abitazione sita nel comune di Guidonia Montecelio (RM), località "Setteville Nord", via Santa Scolastica n.5, interno 3; censita nel NCEU del comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 (sezione MAR), particella 1650, sub.3, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 84 mq, rendita catastale 658,48 €; S1-T-1;
- locale autorimessa, annesso al piano S1 dell'abitazione di cui sopra, sito nel comune di Guidonia Montecelio (RM), località "Setteville Nord", via Santa Scolastica n.5, interno 3 (sulla visura catastale è riportato: interno C); censito nel NCEU del comune di Guidonia Montecelio al foglio 6 (sezione MAR), particella 1650, sub.7, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq, rendita catastale 63,11 €; S1.

In allegato 1 l'esatta individuazione del bene mediante confronto fra mappa catastale e foto satellitare.

c – i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti

I dati catastali che identificano il bene oggetto di esecuzione (v. allegato 1 bis) sono quelli dettagliati nel precedente punto "b".

Con atto di rettifica a firma del dott. Carraffa, successivo all'atto di compravendita, è stata inclusa nei beni di proprietà degli esecutati anche la rampa d'accesso al locale autorimessa (foglio 6, sezione MAR, 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 citata nell'atto di pignoramento e pertanto non oggetto di vendita.

d – le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

Dalla "Certificazione Notarile" in atti e con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni di titoli di trasferimento:

1- atto di compravendita (v. allegato 2)

nn. 55430/6817 del 10-09-2004 notaio Renato Carraffa di Bracciano
trascritto, ai nn. 53348/33117, in data 21-09-2004

Con detto atto gli esecutati [REDACTED] (per la quota 1/1 della nuda proprietà), [REDACTED] (per la quota 1/2 di usufrutto vitalizio), [REDACTED] (per la quota 1/2 di usufrutto vitalizio), acquisiscono dalla [REDACTED] i beni oggetto di esecuzione ubicati nel comune di Guidonia Montecelio, via Santa Scolastica n.5, distinti

catastralmente con: foglio 6, sezione MAR, particella 1650, sub. 3 (abitazione) e foglio 6, sezione MAR, particella 1650, sub. 7 (autorimessa).

atto di rettifica (v. allegato 3)

nn. 57267/7021 del 20-12-2004 notaio Renato Carraffa di Bracciano

trascritto, ai nn. 1874/1276, in data 14-01-2005

Con detto atto e con riferimento al precedente atto di compravendita il notaio dichiara

“...che nella descrizione dell’unità immobiliare, per mero errore materiale, non è stato indicato che fanno parte della stessa anche una corte al piano terra antistante al fabbricato e la rampa di accesso al locale autorimessa che è posto al piano seminterrato del fabbricato stesso...”; gli esegutati [REDACTED] (per la quota 1/1 della nuda proprietà), [REDACTED] (per la quota 1/2 di usufrutto vitalizio), [REDACTED] (per la quota 1/2 di usufrutto vitalizio), acquisiscono dalla [REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà) anche la corte distinta catastralmente con: foglio 6, sezione MAR, particella 1650, sub. 11 (corte antistante e rampa di accesso all’autorimessa, bene comune non censibile ai subalterni 3 e 7).

2- atto di compravendita (v. allegato 4)

nn. 49114/6223 del 23-10-2003 notaio Renato Carraffa di Bracciano

trascritto, ai nn. 48403/32155, in data 27-10-2003

Con detto atto la [REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà), acquisisce da [REDACTED]

[REDACTED] (ciascuno per i diritti pari ad 1/4) l’area edificabile di superficie complessiva pari a 1090mq ubicata nel comune di Guidonia Montecelio, distinta catastralmente con: foglio 6, sezione Marco Simone, particella 600; su tale particella sarà successivamente costruito l’edificio quadrifamiliare al quale appartengono i beni oggetto di esecuzione; con tipo mappale del 26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600 (seminativo, 1090mq) è stata soppressa a favore della particella 1650 (ente urbano, 1090mq).

3- atto di compravendita (v. allegato 5)

nn. 30368/8457 del 14-11-2002 notaio Raffaele Casertano di Guidonia
Montecelio

trascritto, ai nn. 49306/34949, in data 16-11-2002

Con detto atto [REDACTED]
(ciascuno per i diritti pari ad 1/4), acquisiscono da [REDACTED] (per la
quota 1/1 di proprietà) l'area edificabile di superficie complessiva pari a 2180mq
ubicata nel comune di Guidonia Montecelio, distinta catastalmente con: foglio 6, sezione
Marco Simone, particella 600 (di superficie pari a 1090mq) e particella 610 (di
superficie pari a 1090mq); sulla particella 600 sarà successivamente costruito l'edificio
quadrifamiliare al quale appartengono i beni oggetto di esecuzione; con tipo mappale del
26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600 (seminativo, 1090mq) è stata soppressa a
favore della particella 1650 (ente urbano, 1090mq).

4- atto di compravendita (v. allegato 6)

nn. 12137/2984 del 18-06-1999 notaio Raffaele Casertano di Guidonia
Montecelio

trascritto, ai nn. 22930/14915, in data 03-07-1999

Con detto atto [REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà) acquisisce da
[REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà) l'area edificabile di superficie
complessiva pari a 2180mq ubicata nel comune di Guidonia Montecelio, distinta
catastalmente con: foglio 6, sezione Marco Simone, particella 600 (di superficie pari a
1090mq) e particella 610 (di superficie pari a 1090mq); sulla particella 600 sarà
successivamente costruito l'edificio quadrifamiliare al quale appartengono i beni oggetto
di esecuzione; con tipo mappale del 26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600
(seminativo, 1090mq) è stata soppressa a favore della particella 1650 (ente urbano,
1090mq).

Dalla "Certificazione Notarile" in atti, dalla documentazione reperita e con riferimento
ai beni oggetto di esecuzione, risultano inoltre le seguenti iscrizioni di gravami:

A- atto d'obbligo (v. allegato 7)

nn. 29333/8054 del 09-09-2002 notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio

trascritto, al n.28289, in data 14-09-2002

Atto unilaterale di vincolo urbanistico, stipulato da [REDACTED], sul terreno ubicato nel comune di Guidonia Montecelio distinto catastalmente con: foglio 6, sezione Marco Simone, particella 600 (di superficie pari a 1090mq).

L'atto d'obbligo prevede di vincolare "...definitivamente ed irrevocabilmente al servizio della progettata costruzione l'intera superficie di terreno di metri quadrati 1090 individuata in catasto al foglio 6 particella 600... si impegna a rispettare la destinazione d'uso del piano sottotetto, del piano interrato e dei locali accessori ad uso deposito..."; sulla particella 600 sarà successivamente costruito l'edificio quadrifamiliare al quale appartengono i beni oggetto di esecuzione; con tipo mappale del 26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600 (seminativo, 1090mq) è stata soppressa a favore della particella 1650 (ente urbano, 1090mq).

Nella documentazione notarile reperita è citato anche un altro atto unilaterale di vincolo urbanistico (nn.28683/7825 del 05-07-2002, notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio); tale atto è relativo al terreno ubicato nel comune di Guidonia Montecelio, distinto catastalmente con: foglio 6, sezione Marco Simone, particella 610; la particella 610 non è oggetto della presente esecuzione immobiliare.

I- ipoteca volontaria

iscrizione nn. 48404/12008 del 27-10-2003, ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo del 23-10-2003, n.49115, notaio Renato Carraffa di Bracciano

Ipoteca contro [REDACTED] a favore della "[REDACTED]" con la precisazione che detta iscrizione risulta annotata in data 02-03-2012 ai nn.10323/1771 di frazionamento, in quota a rogito dello stesso notaio in data 07-09-2004 n.55156, in forza

del quale a quanto oggetto della presente esecuzione veniva attribuita una quota pari ad euro 130 000,00 di capitale.

II- pignoramento

trascrizione nn. 54972/37325 del 30-11-2016, nascente da pignoramento notificato da Tribunale di Tivoli in data 02-11-2016, n.5684

Pignoramento contro [REDACTED] (nuda proprietà 1/1) a favore di [REDACTED]
[REDACTED] o.

III- pignoramento

trascrizione nn. 2240/1620 del 19-01-2021, nascente da pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Tivoli in data 11-01-2021, n.60

Pignoramento contro [REDACTED] (nuda proprietà 1/1), [REDACTED]
(usufrutto 1/2), [REDACTED] (usufrutto 1/2) a favore di [REDACTED].

e – la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione

La nuda proprietà del bene oggetto di esecuzione è pervenuta all'esecutato ([REDACTED]
[REDACTED]) 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 1/2 per ciascuno agli altri esecutati genitori di [REDACTED] ([REDACTED]), nati rispettivamente in data [REDACTED] 1952 (padre) ed in data [REDACTED] 1955 (madre), entrambi ancora viventi;.

Al momento dell'acquisto [REDACTED] era di stato civile "libero".

f – la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; in particolare, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli
- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:
 - a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
 - b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente

l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

Dalla "Certificazione Notarile" in atti e con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni di titoli di trasferimento:

1- atto di compravendita (v. allegato 2)

nn. 55430/6817 del 10-09-2004 notaio Renato Carraffa di Bracciano

trascritto, ai nn. 53348/33117, in data 21-09-2004

Con detto atto gli esecutati [REDACTED] (per la quota 1/1 della nuda proprietà),

[REDACTED] (per la quota 1/2 di usufrutto vitalizio), [REDACTED] (per la

quota 1/2 di usufrutto vitalizio), acquisiscono dalla [REDACTED] i beni oggetto di

esecuzione ubicati nel comune di Guidonia Montecelio, via Santa Scolastica n.5, distinti

catastralmente con: foglio 6, sezione MAR, particella 1650, sub. 3 (abitazione) e foglio 6,

sezione MAR, particella 1650, sub. 7 (autorimessa).

atto di rettifica (v. allegato 3)

nn. 57267/7021 del 20-12-2004 notaio Renato Carraffa di Bracciano

trascritto, ai nn. 1874/1276, in data 14-01-2005

Con detto atto e con riferimento al precedente atto di compravendita il notaio dichiara

"...che nella descrizione dell'unità immobiliare, per mero errore materiale, non è stato

indicato che fanno parte della stessa anche una corte al piano terra antistante al

fabbricato e la rampa di accesso al locale autorimessa che è posto al piano seminterrato

del fabbricato stesso..."; gli esecutati [REDACTED] (per la quota 1/1 della nuda

proprietà), [REDACTED] (per la quota 1/2 di usufrutto vitalizio), [REDACTED]

[REDACTED] (per la quota 1/2 di usufrutto vitalizio), acquisiscono dalla [REDACTED] (per

la quota 1/1 di proprietà) anche la corte distinta catastralmente con: foglio 6, sezione

MAR, particella 1650, sub. 11 (corte antistante e rampa di accesso all'autorimessa, bene

comune non censibile ai subalterni 3 e 7).

2- atto di compravendita (v. allegato 4)

nn. 49114/6223 del 23-10-2003 notaio Renato Carraffa di Bracciano
trascritto, ai nn. 48403/32155, in data 27-10-2003

Con detto atto la [REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà), acquisisce da [REDACTED]

[REDACTED] (ciascuno per i diritti
pari ad 1/4) l'area edificabile di superficie complessiva pari a 1090mq ubicata nel
comune di Guidonia Montecelio, distinta catastalmente con: foglio 6, sezione Marco
Simone, particella 600; su tale particella sarà successivamente costruito l'edificio
quadrifamiliare al quale appartengono i beni oggetto di esecuzione; con tipo mappale del
26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600 (seminativo, 1090mq) è stata soppressa a
favore della particella 1650 (ente urbano, 1090mq).

3- atto di compravendita (v. allegato 5)

nn. 30368/8457 del 14-11-2002 notaio Raffaele Casertano di Guidonia
Montecelio
trascritto, ai nn. 49306/34949, in data 16-11-2002

Con detto atto [REDACTED]

(ciascuno per i diritti pari ad 1/4), acquisiscono da [REDACTED] (per la
quota 1/1 di proprietà) l'area edificabile di superficie complessiva pari a 2180mq
ubicata nel comune di Guidonia Montecelio, distinta catastalmente con: foglio 6, sezione
Marco Simone, particella 600 (di superficie pari a 1090mq) e particella 610 (di
superficie pari a 1090mq); sulla particella 600 sarà successivamente costruito l'edificio
quadrifamiliare al quale appartengono i beni oggetto di esecuzione; con tipo mappale del
26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600 (seminativo, 1090mq) è stata soppressa a
favore della particella 1650 (ente urbano, 1090mq).

4- atto di compravendita (v. allegato 6)

nn. 12137/2984 del 18-06-1999 notaio Raffaele Casertano di Guidonia
Montecelio
trascritto, ai nn. 22930/14915, in data 03-07-1999

Con detto atto [REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà) acquisisce da [REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà) l'area edificabile di superficie complessiva pari a 2180mq ubicata nel comune di Guidonia Montecelio, distinta catastalmente con: foglio 6, sezione Marco Simone, particella 600 (di superficie pari a 1090mq) e particella 610 (di superficie pari a 1090mq); sulla particella 600 sarà successivamente costruito l'edificio quadrifamiliare al quale appartengono i beni oggetto di esecuzione; con tipo mappale del 26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600 (seminativo, 1090mq) è stata soppressa a favore della particella 1650 (ente urbano, 1090mq).

3 – Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

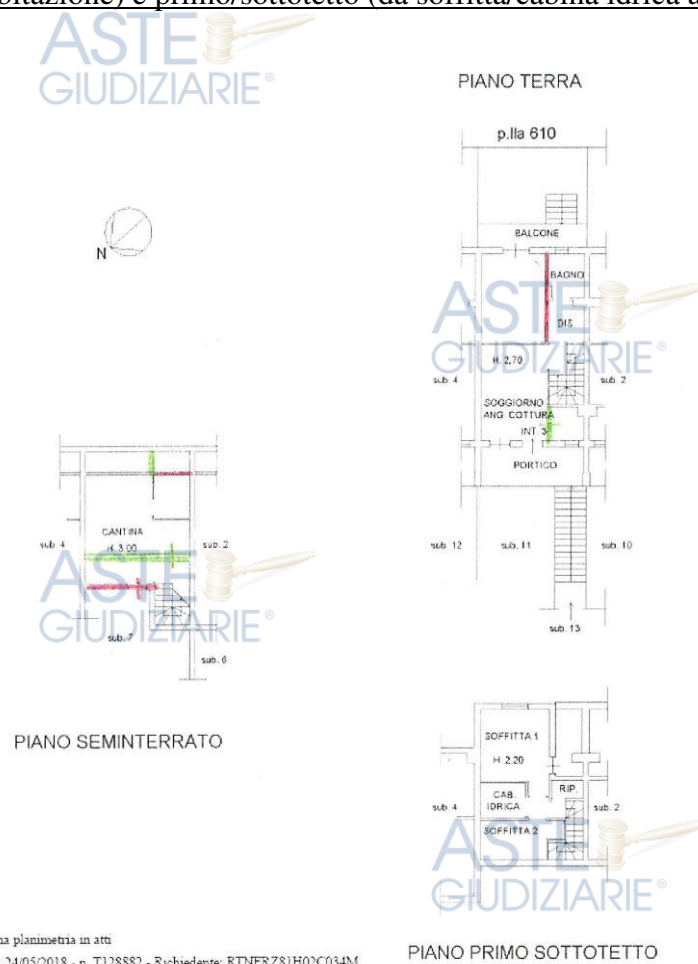
a) la regolarità edilizia e urbanistica:

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 [REDACTED] 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 8);
- Certificato di Agibilità n.104 del 10-08-2004 (v. allegato 8).

Nel corso della verifica compiuta durante l'accesso del 05-07-2018 e nel successivo accesso del 16-09-2021 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 (come dettagliato nello schema planimetrico che segue, in verde i nuovi tramezzi, in rosso i tramezzi demoliti), cambio d'uso dei piani seminterrato (da box/cantina ad abitazione) e primo/sottotetto (da soffitta/cabina idrica ad abitazione).



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

b) la dichiarazione di agibilità dello stabile;

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità n.104 del 10-08-2004 (v. allegato 8).

c) i costi delle eventuali sanatorie;

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 (ipoteca trascritta in data 27-10-2003 e successivo frazionamento della stessa trascritto in data 27-09-2004) 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.

d) eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

I beni oggetto di esecuzione non sono gravati da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

e) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;

I beni oggetto di esecuzione non sono interessati da cessioni di cubature né da vincoli tesi ad espropriazione.

f) acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

E' stato acquisito il "Certificato di Destinazione Urbanistica" (v. allegato 9).

4 – Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che la particella sulla quale è stato costruito l'edificio nel quale si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è classificata nel PRG come "zona B – sottozona B4 – completamento edilizio e parte viabilità"; la particella non è interessata da vincoli: paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 (v. allegato 9).

5 – Verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica

Sull'intero territorio del comune di Guidonia Montecelio non sono presenti particelle gravate da uso civico come da Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00013 del 22-01-2015 e come riportato nella nota a margine apposta dal Responsabile del Procedimento sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 18-07-2018 (v. allegato 9).

6 – Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

a) verificare la consistenza e l'esatta identificazione;

In data 05-07-2018 e successivamente in data 16-09-2021, alla presenza del custode, è stato effettuato l'accesso presso i beni oggetto di esecuzione.

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, 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, 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.

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 del 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).

b) trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente (v. allegato 10).

c) accertare lo stato di conservazione;

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione.

d) verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

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, la scheda catastale e lo stato dei luoghi.

Le difformità consistono sostanzialmente in: variazioni nel posizionamento delle tramezzature interne (come dettagliato nello schema planimetrico riportato a pag.13 della presente relazione), cambio d'uso dei piani seminterrato (da box/cantina ad abitazione) e primo/sottotetto (da soffitta/cabina idrica ad abitazione).

e) verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

ASTE GIUDIZIARIE® Alla data del sopralluogo (05-07-2018 e 16-09-2021) effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario l'unità immobiliare risultava occupata dai genitori dell'esecutato in qualità di usufruttuari.

- f) fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

ASTE GIUDIZIARIE® Nel corso dell'accesso eseguito in data 05-07-2018 e nel successivo accesso del 16-09-2021 il custode ha fornito agli occupanti le informazioni sul processo esecutivo; lo stesso custode ha altresì avvisato gli occupanti che, qualora privi di titolo, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile.

7 – Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a) l'ammontare medio delle spese condominiali;
- b) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

ASTE GIUDIZIARIE® 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; è presente tuttavia un “Regolamento Condominiale” (v. allegato 11).

8 – Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia):

Alla data del sopralluogo (05-07-2018 e 16-09-2021) effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario l'unità immobiliare risultava occupata dai genitori dell'esecutato in qualità di usufruttuari.

9 – Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;**

Con provvedimento del 05-05-2021 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la riunione della procedura n.536/2016 RGE, avente ad oggetto la nuda proprietà degli immobili pignorati di cui il pignoramento trascritto in data 30-11-2016 ai nn.54972/37325, con la procedura n.14/2021 RGE, avente ad oggetto tanto la nuda proprietà che l'usufrutto degli stessi immobili di cui il pignoramento trascritto in data 19-01-2021 ai nn.2240/1620.

- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).**

Non esiste provvedimento di assegnazione della casa al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato.

10 – Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,**
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio o di colui che vanti un diritto di uso o di abitazione)**
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.**

Il bene oggetto di esecuzione consiste nella piena 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, 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, 4, 6, 11 (bene comune non censibile, stessa proprietà);

b) sommaria descrizione del bene: una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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"; **il locale autorimessa** è annesso al piano S1 dell'abitazione.

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.

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).

E' presente una "barriera architettonica" costituita dalla scala esterna posta fra la quota del viale condominiale e quella del piano terra/rialzato; esiste, inoltre, un'altra "barriera architettonica" costituita dal vano scala interno che collega i tre livelli dell'unità immobiliare.

Per il superamento delle suddette "barriere architettoniche" potranno essere installate delle piattaforme monta-scala del costo complessivo di circa 5 000,00 €.

- c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:**
- **indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"**

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Alla data del sopralluogo (05-07-2018 e 16-09-2021) effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario l'unità immobiliare risultava occupata dai genitori dell'esecutato in qualità di usufruttuari.

- d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando: tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo, la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

Dalla "Certificazione Notarile" in atti e con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni di titoli di trasferimento:

- 1- atto di compravendita (v. allegato 2)

nn. 55430/6817 del 10-09-2004 notaio Renato Carraffa di Bracciano
trascritto, ai nn. 53348/33117, in data 21-09-2004

Con detto atto gli esegutati [REDACTED] (per la quota 1/1 della nuda proprietà),
[REDACTED] (per la quota 1/2 di usufrutto vitalizio), [REDACTED] (per la
quota 1/2 di usufrutto vitalizio), acquisiscono dalla [REDACTED] i beni oggetto di
esecuzione ubicati nel comune di Guidonia Montecelio, via Santa Scolastica n.5, distinti
catastralmente con: foglio 6, sezione MAR, particella 1650, sub. 3 (abitazione) e foglio 6,
sezione MAR, particella 1650, sub. 7 (autorimessa).

atto di rettifica (v. allegato 3)

nn. 57267/7021 del 20-12-2004 notaio Renato Carraffa di Bracciano
trascritto, ai nn. 1874/1276, in data 14-01-2005

Con detto atto e con riferimento al precedente atto di compravendita il notaio dichiara
“...che nella descrizione dell’unità immobiliare, per mero errore materiale, non è stato
indicato che fanno parte della stessa anche una corte al piano terra antistante al
fabbricato e la rampa di accesso al locale autorimessa che è posto al piano seminterrato
del fabbricato stesso...”; gli esegutati [REDACTED] (per la quota 1/1 della nuda
proprietà), [REDACTED] (per la quota 1/2 di usufrutto vitalizio), [REDACTED]
[REDACTED] (per la quota 1/2 di usufrutto vitalizio), acquisiscono dalla [REDACTED] (per
la quota 1/1 di proprietà) anche la corte distinta catastralmente con: foglio 6, sezione
MAR, particella 1650, sub. 11 (corte antistante e rampa di accesso all’autorimessa, bene
comune non censibile ai subalterni 3 e 7).

2- atto di compravendita (v. allegato 4)

nn. 49114/6223 del 23-10-2003 notaio Renato Carraffa di Bracciano
trascritto, ai nn. 48403/32155, in data 27-10-2003

Con detto atto la [REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà), acquisisce da [REDACTED]
[REDACTED] (ciascuno per i diritti
pari ad 1/4) l’area edificabile di superficie complessiva pari a 1090mq ubicata nel

comune di Guidonia Montecelio, distinta catastalmente con: foglio 6, sezione Marco Simone, particella 600; su tale particella sarà successivamente costruito l'edificio quadrifamiliare al quale appartengono i beni oggetto di esecuzione; con tipo mappale del 26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600 (seminativo, 1090mq) è stata soppressa a favore della particella 1650 (ente urbano, 1090mq).

3- atto di compravendita (v. allegato 5)

nn. 30368/8457 del 14-11-2002 notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio

trascritto, ai nn. 49306/34949, in data 16-11-2002

Con detto atto [REDACTED]

(ciascuno per i diritti pari ad 1/4), acquisiscono da [REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà) l'area edificabile di superficie complessiva pari a 2180mq ubicata nel comune di Guidonia Montecelio, distinta catastalmente con: foglio 6, sezione Marco Simone, particella 600 (di superficie pari a 1090mq) e particella 610 (di superficie pari a 1090mq); sulla particella 600 sarà successivamente costruito l'edificio quadrifamiliare al quale appartengono i beni oggetto di esecuzione; con tipo mappale del 26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600 (seminativo, 1090mq) è stata soppressa a favore della particella 1650 (ente urbano, 1090mq).

4- atto di compravendita (v. allegato 6)

nn. 12137/2984 del 18-06-1999 notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio

trascritto, ai nn. 22930/14915, in data 03-07-1999

Con detto atto [REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà) acquisisce da [REDACTED] (per la quota 1/1 di proprietà) l'area edificabile di superficie complessiva pari a 2180mq ubicata nel comune di Guidonia Montecelio, distinta catastalmente con: foglio 6, sezione Marco Simone, particella 600 (di superficie pari a 1090mq) e particella 610 (di superficie pari a 1090mq); sulla particella 600 sarà

successivamente costruito l'edificio quadrifamiliare al quale appartengono i beni oggetto di esecuzione; con tipo mappale del 26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600 (seminativo, 1090mq) è stata soppressa a favore della particella 1650 (ente urbano, 1090mq).

- e) **esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);**

Non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente ad eccezione di quanto riportato nel "Regolamento di condominio" (v. allegato 11) e nell'atto d'obbligo a favore del comune di Guidonia Montecelio (v. allegato 7).

L'atto d'obbligo prevede di vincolare "...definitivamente ed irrevocabilmente al servizio della progettata costruzione l'intera superficie di terreno di metri quadrati 1090 individuata in catasto al foglio 6 particella 600... si impegna a rispettare la destinazione d'uso del piano sottotetto, del piano interrato e dei locali accessori ad uso deposito..."; con tipo mappale del 26-07-2004 prot.RM0496361 la particella 600 (seminativo, 1090mq) è stata soppressa a favore della particella 1650 (ente urbano, 1090mq).

- f) **esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili**

all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento),
pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

Dalla "Relazione Notarile" in atti non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento notificato in data 11-01-2021.

g) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla

dichiarazione di agibilità dello stesso:

- **indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno**
- **verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche**
- **esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**
- **potenzialità edificatorie del bene**
- **quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)**

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 [REDACTED] 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 8);

- Certificato di Agibilità n.104 del 10-08-2004 (v. allegato 8).

Nel corso della verifica compiuta durante l'accesso del 05-07-2018 e nel successivo accesso del 16-09-2021 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 (come dettagliato nello schema planimetrico che segue, in verde i nuovi tramezzi, in rosso i tramezzi demoliti), cambio d'uso dei piani seminterrato (da box/cantina ad abitazione) e primo/sottotetto (da soffitta/cabina idrica ad abitazione).



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

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 (ipoteca trascritta in data 27-10-2003 e successivo frazionamento della stessa trascritto in data 27-09-2004) 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.

In merito alle spese da sostenere per l'eliminazione delle opere abusive non sanabili si puntualizza quanto segue; 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 €.

h) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Non è presente l'attestato di prestazione energetica.

i) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- **indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili della procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);**
- **verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;**
- **determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;**
- **abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;**

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

Superficie lorda 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
SUPERFICIE TOTALE	205.00 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: 1.00 (per i vani principali con destinazione residenziale), 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).

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)
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	119.40 mq

Caratteristiche interne ed esterne e stato di manutenzione

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"; **il locale autorimessa** è annesso al piano S1 dell'abitazione.

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

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate. Tali indagini hanno permesso di determinare i seguenti valori unitari: 1 737,00 €/mq (immobiliare.it), 1 800,00 €/mq (OMI).

Il prezzo medio di vendita può essere posto pari a 1 768,00 €/mq.

Con l'abbattimento forfettario (nella misura del 10%) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito il prezzo unitario di vendita finale sarà pari a 1591,00 €/mq.

Il valore finale del bene dovrà essere decurtato degli oneri per la regolarizzazione delle opere abusive sanabili pari a 1 600,00 € (oblazione + aggiornamento catastale) e di quelli per l'eliminazione delle opere abusive non sanabili pari a 2 700,00 €.

j) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima; in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

Il valore finale del bene (PIENA PROPRIETA'), calcolato applicando il suddetto prezzo unitario di vendita alla superficie commerciale, deve essere decurtato degli oneri per la regolarizzazione delle opere abusive sanabili e per l'eliminazione delle opere abusive non sanabili.

VALORE DI MERCATO	119,40 mq x 1591,00 €/mq	=	189 965,40 €
SPESE PER REGOL. CATASTALE E URBANISTICA		=	1 600,00 €
SPESE PER ELIMINAZIONE OPERE ABUSIVE NON SANAB.		=	2 700,00 €
PREZZO FINALE UNITA' IMMOBILIARE			185 665,40 €
PREZZO FINALE UNITA' IMMOBILIARE in cifra tonda			185 700,00 €

Il valore della piena proprietà può essere "scomposto" nei due valori relativi rispettivamente alla NUDA PROPRIETA' ed all'USUFRUTTO.

Il valore della nuda proprietà è calcolato tenendo conto delle età dei due usufruttuari (70 anni l'usufruttuario di sesso maschile, 67 anni l'usufruttuario di sesso femminile) e del corrispondente coefficiente riduttivo posto pari a 0.57 che dovrà essere applicato al valore della piena proprietà.

Il coefficiente riduttivo è desunto dalla tabella pubblicata nel manuale "Come si stima il valore degli immobili" - Marina Tamborrino - Gruppo 24 ore- ed. giugno 2010 (tabella pagina 122).

Per quanto premesso si avrà pertanto:

VALORE UNITA' IMMOBILIARE (PIENA PROPRIETA')	185 700,00 €
VALORE UNITA' IMMOBILIARE (NUDA PROPRIETA')	105 849,00 € (185 700x 0.57)
VALORE UNITA' IMMOBILIARE (USUFRUTTO)	79 851,00 € (185 700 - 105 849)

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Il compendio costituito da abitazione e locale autorimessa non può essere suddiviso.

11 – eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

Vedi documentazione fotografica, allegato 10.



Con la presente lo scrivente ritiene di aver adempiuto al mandato assegnatogli
e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.



Palombara Sabina, 10-01-2022



Ing. Egidio Vartolo

