

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dr. Valerio Medaglia

RGEI n° 445/2017

Parte Debitrice: sig.

Parte Creditrice:

udienza 19 febbraio 2019

Relazione di Consulenza Tecnica

ESPERTO STIMATORE

Arch. Martinelli Enrica

Via C. Alberto, 7 Guidonia Montecelio cap:00012 (RM)

cell. 3392085879 tel 0774528090

e-mail: enicamartinelli@hotmail.com pec: en.martinelli@pec.archrm.it

c.f. MRTNRC78B67H501K p.iva 08680831008



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Martinelli Enrica nata a Roma il 27/02/1978 c.f. MRTNRC78B67H501Kiscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n. 16817, con studio in Guidonia Montecelio (Rm) via C. Alberto, 7, veniva nominata CTU dal Giudice Dott. Valerio Medaglia in riferimento alla Procedura Esecutiva RGEI n. 445/2017 in data 13/07/2018, promossa parte creditrice, contro il sig. parte debitrice. In riferimento all'incarico per l'esecuzione immobiliare in oggetto, alla stessa venivano affidati i seguenti quesiti:

DISPONE che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dall'art. 173 bis, preliminarmente ad ogni attività di accesso:

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

DISPONE altresì che l'Esperto:

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

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

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto 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).

DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

DISPONE infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

La sottoscritta Arch. Martinelli Enrica alla presenza del custode Avv. Duilio Meschini in data 02.10.2018, alle ore 15,30 si recava presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare sito in Setteville Nord di Guidonia (RM), Via Pisoniano 27/A; era altresì presente l'esecutato sig. e fatte le dovute presentazioni di rito ed individuato l'immobile attraverso un confronto con gli atti precedentemente acquisiti, accedeva con gli intervenuti presso l'immobile oggetto della presente E.I. R.G. 445/2017, e procedeva alle operazioni peritali consistenti nel rilievo planimetrico e fotografico dello stato dei luoghi. L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è nello specifico una porzione di villa bifamiliare con accesso indipendente da via Pisoniano 27, distinta in catasto urbano sez. Mar al foglio 6 particella 1473 sub 2-4 Abitazione e sub. 6 Garage. Terminate le operazioni peritali sull'unità abitativa i presenti dichiaravano concluso il sopralluogo con relativa sottoscrizione del verbale. Recuperati altri documenti utili e tutte le informazioni indispensabili al fine di una corretta valutazione del prezzo da porre a base d'asta del compendio immobiliare, la sottoscritta si accingeva alla redazione della presente perizia così come ordinato dal G.E.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Tutto ciò premesso, la sottoscritta, successivamente al conferimento dell'incarico

acquisiva per via telematica attraverso il portale procedure.it la seguente documentazione:

- Atto di fissazione Udienda di comparizione delle parti al 19/02/2019;
- Nomina CTU e conferimento dell'incarico in data 31/07/2018;
- Atto di pignoramento immobiliare con attestazione;
- Notifiche degli atti alla parte debitrice;
- Atto di precetto;
- Istanza di vendita dei beni pignorati;
- Relazione ventennale notarile con descrizione dei beni;

Acquisiva inoltre a mezzo proprio i seguenti atti e documenti riferita gli immobili oggetto del Compendio immobiliare

- Atto Notarile di compravendita del 11 Luglio 2002 Notaio Giacomo Laurora rep. n. 34487 e racc.n. 12673,.
- visure catastali, estratti di mappa e planimetrie degli immobili;
- ispezioni ipotecaria sugli immobili conservatoria di Roma 2: atto notarile di compravendita Notaio Laurora del 11/07/2002 n. rep. 35487/12673;
- ispezioni ipotecaria sugli immobili conservatoria di Roma 2: Atto di mutuo Notaio Laurora con iscrizione ipoteca volontaria a favore di Banca Toscana spa rep.35488/12674 del 11/07/2002;
- ispezioni ipotecaria sugli immobili conservatoria di Roma 2: Atto di mutuo Notaio Coppi Paolo con iscrizione ipoteca volontaria reg. gen. 86691 reg. part. 25631 del 31/12/2005;
- autorizzazioni e comunicazioni Comunali e Regionali;
- elaborati grafici della licenza edilizia;

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI



- 23/07/2018 Conferimento incarico dell'esecuzione immobiliare n. 445/2017 R.G.E.I. – Formulazione dei quesiti – Giuramento di rito.
- 18/09/2018 Visure catastali e planimetriche per individuazione degli immobili.
- 02/10/2018 Ispezione ipotecarie riferite agli immobili oggetto dell'E.I. R.G. 490/2015.
- 02/10/2018 Accesso agli immobili alla presenza del sottoscritto CTU, del Custode e del Debitore.
- 04/10/2018 Richiesta di accesso agli atti inviata al comune di Guidonia Montecelio.
- 12/10/2018 Richiesta del certificato di matrimonio presso il comune di Milano.
- 20/11/2012 Ottenimento della copia integrale del certificato di matrimonio.
- 13/12/2018 Accesso agli atti presso il comune di Guidonia Montecelio.
- 14/11/2018 Acquisizione documentazione e atti depositati presso il Tribunale di Tivoli.
- 18/12/2018 Indagini internet sul sito www.agenziaterritorio.it (valori OMI); e valori dei coeff. di capitalizzazione.
- 19/12/2018 Indagini di mercato attraverso le agenzie immobiliari della zona di Guidonia Montecelio.
- 20/12/2018 esame della documentazione e elaborazione grafica dello stato attuale.
- 4/01/2018 comunicazione al G.-E. in riferimento alla copia del certificato di matrimonio ottenuta.
- 11/01/2019 ispezioni ipotecarie sugli immobili sul portale Ag. delle Entrate Roma 2.

RISPOSTE AI QUESITI

Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato

DISPONE che l'Esporto, in conformità a quanto stabilito dall'art. 173 bis, preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- *Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
- *Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *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*

dei beni senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;

- Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA

Dalla verifica dei documenti presenti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare n. 445/2017, risulta la completezza degli stessi di cui all'art. 567 comma 2, l'istanza di vendita depositata il 18/09/2017 è stata poi correlata dal certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Barbara Lombardo, con data 06/11/2017.

TITOLI DI PROPRIETA' E SITUAZIONE PROPRIETARIA DEL BENE

I beni di proprietà del Sig. _____ parte convenuta debitrice, oggetto della presente esecuzione immobiliare R.G. 445/2017, per la quota di 1/2 indiviso in capo alla parte debitrice, sono distinti in catasto fabbricati alla sez. Mar, foglio 6, p.lla 1473, sub 2 e 4 categoria Abitazione e sub 6 categoria Garage. Gli stessi sono pervenuti a seguito dell'Atto Notarile di compravendita, Notaio Laurora Giacomo rep. n. 35487e racc. n. 12673, del 11/07/2002, trascrizione del 15/07/2002 - Registro Particolare 21409 Registro Generale 30491 parte venditrice sig. _____ acquirenti sig. _____, nato _____

_____, che attualmente risultano comproprietari nella quota indivisa della metà ognuno, in regime di separazione dei beni.

I beni sopra citati venivano acquistati dai sig. _____ e dalla sig.ra _____

che al momento dell'atto di compravendita dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni. Come meglio specificano nella nota da me inviata al Giudice in data 4/01/2018 e riferita al certificato di matrimonio, il regime patrimoniale di comunione o separazione dei beni al momento del matrimonio, non è chiarito dalla copia del certificato di matrimonio rilasciato dal comune di Milano, ove l'atto è stato registrato e trascritto nel 2014, traducendo il certificato originale (il matrimonio è avvenuto in _____

nel 1987); nello stesso certificato è riportato con un'annotazione a margine lo scioglimento del matrimonio avvenuto in data 20/04/2011 e trascritto nei registri di matrimonio del comune di Milano in data 01/12/2014. Alla luce dello scioglimento del matrimonio si intendono legalmente divise le proprietà anche dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per cui la quota indivisa di 1/2 dei beni distinti in catasto fabbricati alla sez. Mar, foglio 6, p.IIa 1473, sub 2 e 4 Abitazione e sub 6 Garage, sono del sig _____ parte debitrice per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Da un'attenta analisi dei dati descritti nell'atto di Pignoramento, depositato presso il Tribunale di Tivoli, trascritto in Roma 2 del 12/09/2017 al reg. gen. 42025 reg. part. 29167 a favore di _____ e riferito ai beni oggetto della presente esecuzione, si può dichiarare che vi è corrispondenza con i dati catastali degli immobili oggetto dell'Esecuzione Imm. RG 445/2017 siti in Guidonia Montecelio via Pisoniano, 27-a distinti in catasto al foglio 6, part.IIa 1473, sub 2-4 graffati,cat. A7 (abitazione in villini) e foglio 6 part.IIa, 1473, sub 6,cat. C6 (garage).

Attraverso ispezione ipotecaria telematica effettuata tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate di Roma 2 si è in grado di riassumere di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui singoli beni oggetto della RGEI 445/2017, in particolare si segnala che gli immobili sono stati oggetto sia nel 2002 che nel 2005 di iscrizione ipoteca volontaria per la concessione di mutui come di seguito descritto in dettaglio.

Le porzioni immobiliari risultano gravate da :

- Atto di mutuo Notaio Laurora Giacomo reg. gen. 30492 reg. part. 7304 del 15/07/2002 Repertorio 35488/12674 del 11/07/2002 con iscrizione ipoteca volontaria a favore di Banca Toscana Spa, e contro i sig.
- Atto di mutuo Notaio Coppi Paolo con iscrizione ipoteca volontaria reg. gen. 86691 reg. part. 25631 del 31/12/2005 Repertorio 119052/17533 del 29/12/2005 a favore di Banca Nazionale del lavoro Spa e contro i sig.
- Pignoramento immobiliare trascritto in Roma 2 del 12/09/2017 al reg. gen. 42025 reg. part. 29167 a favore di _____ e riferito ai beni oggetto della presente esecuzione.

Gli immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare R.G. 430/2015 risultano dalle visure catastali registrati in catasto di Roma come segue:

Catasto fabbricati :

- Abitazione in villini cat.A7, sez. MAR foglio 6, particella 1473, sub 2-4 graffati, 6,5 vani sup. catastale mq 137 sita via Pisoniano 27/A, piano terra, primo e interrato, intestato al sig. _____ per la quota di proprietà di 1/2 indivisa facente parte della presente esecuzione immobiliare n. 445/2017; intestato alla sig.ra _____ per la quota di proprietà di 1/2 indivisa, non oggetto della presente esecuzione immobiliare; il tutto in regime di separazione dei beni.

- Garage cat. C6, sez. MAR, foglio 6, particella 1473, sub 6, superficie catastale pari a 24,00 mq sito in via Pisoniano 27/A piano interrato, intestato al sig. _____ per la quota di proprietà di 1/2 indivisa facente parte della presente esecuzione immobiliare n. 445/2017; intestato alla sig.ra _____ per la quota di proprietà di 1/2 indivisa non oggetto della presente esecuzione immobiliare e in regime di separazione dei beni.

Da un attenta analisi delle visure catastali e delle planimetrie catastali annesse depositate al catasto di Roma, si può affermare che gli immobili oggetto della presente E.I. non sono nello stato di fatto del tutto corrispondenti a quanto descritto in catasto, in particolare:

- 1) Il piano interrato dell'abitazione presenta delle variazioni planimetriche e di sagoma con superfici in ampliamento su due lati del perimetro, oltre a modifiche delle tramezzature interne e della destinazione d'uso di alcuni locali interni da lavatoio a bagno.
- 2) Al piano interrato il garage rispetto alla planimetria catastale presenta una sagoma diversa oltre al cambio della destinazione d'uso da garage a sala Hobby per la presenza di impianti idrici e termici.
- 3) al piano terra rispetto alla planimetria catastale, la sagoma del fabbricato nello stato attuale, risulta traslata verso nord di pochi metri, tale aspetto potrebbe derivare da un errata rappresentazione grafica della corte annessa al fabbricato.
- 4) Al piano primo sottotetto, risultano delle variazioni interne in difformità alla planimetria catastale, riferite alla modifica delle tramezzature ed alla realizzazione di un bagno.



tale garage non è dotato un accesso carrabile in quanto privo di rampa di accesso); la corte del lato sud-ovest è a quota inferiore e si accede ad essa dal piano interrato cantina. L'abitazione che è in discreto stato di conservazione, si sviluppa su tre livelli collegati da un vano scala interno: il piano terra è caratterizzato da un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno; il piano interrato è composto da due bagni, due cantine, ed un'altro ambiente molto ampio e ben illuminato con destinazione d'uso cantina comunicante con il garage tramite una porta interna; il garage sempre a piano interrato presenta due aperture verso l'esterno ma non è dotato di rampa e di accesso carrabile; il piano primo (sottotetto) è composto da due locali tecnici, un bagno e un terrazzo. L'altezza del piano terra e nelle cantine al piano interrato è di m 2.80, al piano primo i locali hanno un'altezza media di circa m 2,10, mentre il garage ha un'altezza interna pari a m 2,30. L'abitazione presenta un impianto di riscaldamento tradizionale con elementi radianti e caldaia a gas. Gli infissi sono in alluminio con doppi vetri, le porte interne sono in legno, i bagni sono rivestiti in ceramica, i pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento della scala interna è in travertino, la casa è dotata di impianto di allarme con fotocellule. Esternamente presenta una corte pavimentata sul lato che confina con via Pisoniano e un giardino sul lato sud-ovest, le aree esterne necessitano di opere di manutenzione ordinaria. L'immobile è completamente ultimato internamente ed esternamente, al momento del sopralluogo in data 02.10.2018 l'abitazione era priva di mobili e non occupata da terzi.

Q - 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;

Gli immobili alla data del sopralluogo 02.10.2018, come dichiarato in tale data dalla parte debitrice sig. _____ risultavano non occupati da terzi nè dai proprietari stessi, erano inoltre privi di mobili al loro interno come si evince dal rilievo fotografico di cui agli allegati alla presente relazione.

Q - 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;

R – Da un accesso agli atti eseguito presso il comune di Guidonia Montecelio, la scrivente ha recuperato i documenti riferiti all'immobile, tra cui il versamento degli oneri L. 10/77



riferiti alle autorizzazioni urbanistiche, concessione edilizia n. 722/1994, che risultano interamente pagati con bollettino n. 0260 del 18/07/1997.

Da ricerche effettuate si è verificato che non esistono sull'immobile ulteriori formalità, inoltre non esistono vincoli oneri o diritti reali e personali destinati a rimanere a carico dell'acquirente. L'immobile non fa parte di condominio.

Q - 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;*

R –La sottoscritta attraverso un'ispezione ipotecaria effettuata con sistema informatizzato collegato con il sito dell'Agenzia delle Entrate di Roma 2 non ha riscontrato particolari formalità opponibili all'acquirente; si specifica che per verificare la presenza di vincoli formalità o oneri gravanti sull'immobile è bene avvalersi della consulenza di un Notaio esperto il quale saprebbe definire anche il grado di eventuali formalità e la loro possibilità di essere cancellate, a tal proposito si fa riferimento anche al certificato notarile presente nel fascicolo redatto dal Notaio Barbara Lombardo, in data 6/11/2017.

Si riportano di seguito i vincoli attualmente gravanti sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare n. R.G. 430/2015 ottenuti attraverso un'ispezione ipotecaria telematica dell'agenzia del territorio di Roma 2 alla data del 11-01-2019:

- **TRASCRIZIONE del 15/07/2002 - Registro Particolare 21409 Registro Generale 30491 Pubblico ufficiale LAURORA GIACOMO Repertorio 35487/12673 del 11/07/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**
- **ISCRIZIONE del 15/07/2002 - Registro Particolare 7304 Registro Generale 30492 Pubblico ufficiale LAURORA GIACOMO Repertorio 35488/12674 del 11/07/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**
- **ISCRIZIONE del 31/12/2005 - Registro Particolare 25631 Registro Generale 86691 Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 119052/17533 del 29/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.**
- **TRASCRIZIONE del 12/09/2017 - Registro Particolare 29167 Registro Generale 42025 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 27065 del 23/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO - EDILIZIO

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

R-Sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune Guidonia Montecelio attraverso accesso agli atti avvenuto in data 13 Dicembre 2018, le autorizzazioni urbanistiche, documenti, atti e comunicazioni riferiti agli immobili oggetto della E.I. R.G. 445/2017:

- Versamento contributi L. 10/77 a saldo per il rilascio della concessione edilizia.
- Concessione Edilizia n°722 del 25 Luglio 1994 rilasciato dal comune di Guidonia M. riguardante la costruzione di casa Bifamiliare in via Pisoniano località Marco Simone.
- Comunicazione di inizio lavori prot. 119 del 3/01/1995.
- Deposito presso la Regione Lazio settore Genio Civile delle strutture portanti, autorizzazione sismica pos. 35935/D prot.6307 del 23/09/1994.
- Copia integrale degli elaborati grafici a corredo della concessione edilizia n. 722/1994 di cui al prot. 10296/1994

Il fabbricato oggetto della presente perizia è stato realizzato originariamente in virtù della concessione edilizia n. 722/1994. Le opere oggetto della licenza edilizia consistono nella realizzazione di un edificio bifamiliare su tre livelli, piano interrato, terra e primo con locale garage al piano interrato a cui si accede da una rampa, la porzione del fabbricato bifamiliare interessata dalla presente esecuzione immobiliare è quella sul lato destro guardando l'immobile da via Pisoniano 27 e distinta in catasto al f. 6 part. 1473 sub 2-4 graff. e sub 6, per la quota di 1/2 di proprietà alla parte debitrice. L'immobile pignorato risulta da quanto si è riscontrato attraverso il sopralluogo non del tutto conforme al progetto edilizio autorizzato con licenza n. 722/1994. Le opere in difformità alla licenza edilizia consistono in un ampliamento al piano interrato della superficie non residenziale di circa mq 26,00, oltre alla modifiche interne delle tramezzature ed alla realizzazione di due bagni; il garage non ha un accesso carrabile in quanto la rampa non è stata realizzata, le sue dimensioni rispetto al progetto sono inferiori, la superficie realizzata è pari a circa mq 28,50 lordi contro i mq 55,00 del progetto approvato, inoltre è mutata la destinazione d'uso di tale ambiente in quanto non vi è un accesso carrabile e sono presenti impianti idrici e termici che trasformano la destinazione d'uso in sala hobby o taverna. Al piano terra in difformità



alla licenza edilizia vi sono alcune modifiche alle tramezzature interne e la realizzazione di un portico esterno in legno non previsto dal progetto, non è stato mai realizzato un terrazzo sul lato sud-est del fabbricato come era invece previsto dalla licenza edilizia; al piano primo con destinazione servizi in difformità alla licenza risulta la realizzazione di un bagno, la modifica delle tramezzature e di alcune finestre e porte fineste.

Per quanto sopra esposto si può certificare la parziale difformità dello stato attuale del bene rispetto alla licenza edilizia n. 722/1994. Non vi sono in comune depositate domande in sanatoria che hanno interessato il fabbricato né ulteriori comunicazioni edilizie che ne hanno regolarizzato le difformità riscontrate. Da quanto rilevato presso l'archivio degli uffici comunali l'immobile non ha ottenuto il certificato di Agibilità finale, e si deduce che sia sprovvisto di tutte le certificazioni necessarie al suo rilascio.

Q - 6. In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 specificando in costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

R – La sottoscritta come già descritto nella risposta al quesito n. 5 ha riscontrato opere in parziale difformità alla licenza edilizia n. 722/1994 riferite al fabbricato oggetto della presente esecuzione e distinto in catasto al foglio 6 part.IIIa 1473 sub 2-4 e sub 6. L'immobile non è oggetto di richieste di Condono edilizio ai sensi della L47/85 e successive, inoltre non può essere oggetto di richieste di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 40 L.47/85 e succ., in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede non sono di data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sulla sanatoria L.326/03.

Le opere abusive descritte nella risposta al quesito n. 5, possono ottenere il permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, in quanto gli interventi realizzati in difformità al permesso a costruire n.722/1997 sono conformi alle norme urbanistiche vigenti. La richiesta ai sensi dell'art. 36 prevede il pagamento di un'oblazione pari al doppio delle contributo di costruzione, calcolata solo sulle opere eseguite in difformità, sono dovuti

inoltre gli oneri concessori sul costo di costruzione calcolati sulle sup. non residenziali in ampliamento. Dovranno comunque essere ripristinate le destinazioni d'uso dei locali cantina e locali tecnici trasformati in wc al piano interrato e primo, come previsto dall'attuale normativa comunale. Il portico in legno a piano terra dovrà essere demolito perché interamente abusivo. Le opere in ampliamento e in modifica alla sagoma al piano interrato sono state eseguite in difformità alle autorizzazioni sismiche per cui dovranno ottenere autorizzazione di deguamento sismico corredata dalla relazione geologica e dai calcoli sismici previsti dalla normativa vigente in materia di autorizzazioni sismiche, come da Regolamento regione lazio n. 2/2012 e successivi. Dovrà inoltre essere richiesto il collaudo statico del fabbricato, nonché tutte le certificazioni necessarie all'ottenimento dell'agibilità finale.

Calcolo oneri, sanzioni e costi in riferimento alle opere in difformità rispetto alla licenza edilizia n 722/1994.

- La tettoia esterna completamente abusiva essendo realizzata in legno, e autonoma rispetto alla struttura portante del fabbricato deve essere demolita nella sua interezza per ripristinare la conformità urbanistica, il costo della demolizione è pari a € 1.500,00.
- Al piano sottotetto deve essere ripristinato la destinazione d'uso locale tecnico, attraverso la demolizione delle opere abusive quali bagni e quant'altro necessario a riportare l'intero piano a vano tecnico. Ripristino dei locali cantina al piano interrato tramite eliminazione dei bagni e impianti idrico-termici. Costo delle opere di ripristino e smontaggio degli impianti idrico termici è di € 1.500,00.
- L'oblazione dovuta ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 è calcolata in misura doppia il costo di costruzione delle opere realizzate in difformità alla licenza n. 722/1994, consistenti nell'apertura/spostamento di finestre e porte finestre, nella realizzazione di tramezzi interni, nonché nell'ampliamento al piano interrato di una superficie pari a mq 26,00.

Oblazione: Stima del costo di costruzione delle opere (€ 13.000,00 per l'ampliamento del locale interrato + € 5.500,00 per le modifiche tramezzature interne e finestre) x 2 = € 37.000,00.

- Le spese necessarie alla definizione delle pratiche tecniche riferite alla domanda ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/01, le pratiche di adeguamento sismico, il collaudo strutturale e l'agibilità sono quantificate nella cifra totale di € 9.000,00.
- Il costo di costruzione della superficie in ampliamento al piano interrato di mq 26,00 è pari a circa € 500,00.

La stima dei costi sopra indicati si riferisce all'immobile per la sua interezza quindi tali importi saranno dimezzati in riferimento alla quota indivisa di 1/2 pignorata ed oggetto dell'esecuzione immobiliare. Il totale dei costi e oneri necessari al ripristino della regolarità urbanistica dell'immobile ammonta ad € 49.500,00 : 2 = € 24.750,00 costi che verranno detratti al valore di stima della parte dell'immobile oggetto del pignoramento.

Q - 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;

R – Dalle risultanze della documentazione visionate e presso il Comune di Guidonia e da ricerche storiche al catasto terreni e fabbricati sulle particelle originarie, i beni pignorati non sono gravati né da censo, né da livello o uso civico, e il diritto sul bene del debitore pignorato è quello di piena proprietà per la quota a lui spettante.

Q - 8. Indichi l'importo annuo di 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.

R – I beni non facendo parte di alcun condominio, non hanno spese annue fisse di gestione o di manutenzione, né tantomeno spese straordinarie.

GIUDIZIO DI STIMA

Attraverso indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari) nel Comune di Guidonia Montecelio, in particolare esaminando i prezzi al mq di abitazioni poste in vendita nella zona di Marco Simone e Setteville Nord si è dedotto che vi sono diverse proprietà in vendita la cui tipologia di villa a schiera si avvicina a quella oggetto della presente stima. I prezzi dei fabbricati simili a quello da stimare oscillano in base alle rifiniture interne ed esterne, alla loro esposizione, in media il prezzo al mq è pari a €/mq 1.700,00 per destinazioni d'uso abitazione e €/mq 900,00 per quelle destinate a box. Un'ulteriore

indagine sui prezzi è stata effettuata sul sito dell'Agenzia del Territorio di Roma in cui si sono ricavate le quotazioni OMI riferite ad immobili nel comune di Guidonia M., con tipologia ville e villini, riferita al periodo del primo semestre 2018, determinando valori che oscillano da €/mq 1.450,00 ad €/mq 2.100,00 per le abitazioni e oscillano da €/mq 800,00 a €/mq 1.200,00 per le superfici destinate a box. In base ai valori OMI ag. entrate in media i valori delle abitazioni in stato conservativo normale sono quindi di €/mq 1.775,00 per le abitazioni in ville e villini e €/mq 1.000,00 per i garage.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: GUIDONIA MONTECELIO

Fascia/zona: Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2050	L	5,3	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1950	L	4,8	7	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,8	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	2100	L	5,5	8	L

Ai valori medi determinati in base alle indagini eseguite, si sono apportate aggiunte o detrazioni, anche tenendo conto che trattasi di vendita forzata, in considerazione alle particolari condizioni del bene oggetto di stima, relative alle caratteristiche posizionali estrinseche, che rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserito, qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia ecc.. Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile residenziale è tenuto conto del fatto che è libero nello stato attuale ed al suo interno presenta un discreto stato di conservazione, ha un ottima esposizione e accessibilità, ha inoltre possibilità di parcheggio interno nella corte esclusiva. Nella determinazione del valore a mq del garage si è considerato il fatto che tale ambiente non è dotato di accesso carrabile per l'assenza di una rampa di accesso esterna, e per tali motivi si è applicato un valore di stima al leggermente piu basso rispetto alla media rilevata dal mercato immobiliare.

La superficie commerciale complessiva degli immobili è stata determinata secondo i criteri fissati dalla norma UNI 10750 e dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, i quali prevedono che il computo delle superfici coperte debba essere effettuato con i criteri seguenti; a) 100% delle superfici calpestabili residenziali; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 100% delle superfici pareti portanti perimetrali fino ad un massimo di cm 50. I Coefficienti di ponderazione applicati in base alle tipologie di spazi da stimare sono i seguenti: Locali aventi funzione principale 100% ; vani accessori a servizio diretto di quelli principali 50%; vani accessori non comunicanti con i locali principali 25% ; balconi, terrazze e simili 10%; aree scoperte o a queste assimilabili 10% .

Quale metodo di stima si è deciso di adottare quello con procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, parametro di uso comune e corrente nelle libere contrattazioni di compravendita. L'analisi dei dati sopra descritti riportati sia dalle agenzie immobiliari che dell'Agencia delle Entrate valori OMI, ha portato la sottoscritta ad estrapolare un prezzo medio, riferito alla superficie commerciale, al quale poi sono stati apportati degli aggiustamenti in considerazione all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla consistenza dell'immobile, della sua potenzialità ai fini commerciali e reddituali, alla particolarità del bene in riferimento al loro stato conservativo ed alla qualità dei materiali utilizzati, al fine di pervenire ad una valutazione attinente che abbia la necessaria caratteristica di ponderatezza e accortezza.

La sottoscritta ha ritenuto congruo assumere quale prezzo di riferimento i seguenti, valori di mercato stimati in €/mq da applicare alla sup. lorda commerciale dei beni oggetto del pignotramento:

- €/mq 1.600,00 da applicare alla superficie commerciale del fabbricato ad uso abitazione.
- €/mq 800,00 da applicare alla superficie commerciale dell'immobile destinato a box auto.

CALCOLO VALORE DI MERCATO CON METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO

Abitazione censita nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia M. al Foglio 6 p.la 1473 sub 2-4, al piano interrato terra e primo sita in via Pisoniano, 1 categoria A7 abitazione in villini.

Garage censito nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia M. al Foglio 6 p.lla 1473 sub 6 al piano interrato sito in via Pisoniano, 1 categoria C6 garage.

Il villino individuato come sopra, sarà stimata applicando il valore di mercato individuato moltiplicato per la superficie commerciale, tale area è composta dalla superficie del piano terra residenziale nella quota del 100%, a cui si somma la superficie della veranda ragguagliata al 10%, e la superficie del piano sottotetto, e al piano interrato, ragguagliata al 50% in quanto vani accessori diretti comunicanti.

Quadro sinottico delle superfici del bene:

AMBIENTE	SUP. lorda mq	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE – RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE Mq tot
Piano terra				
soggiorno	52,45	90,90	100%	90,90
cucina	21,85		100%	
letto	11,10		100%	
bagno	5,50		100%	
portico	5,50			
Terrazzi e balconi	43,10	48,60	10%	4,85
corte	356,00	356,00	10%	35,60
Piano primo				
Locale tecnico	59,47		50%	29,75
terrazzo	8,10		10%	0,80
Piano interrato				
cantina	121,10		50%	60,55

AMBIENTE	SUP. lorda mq	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE – RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE Mq tot
Piano interrato			
garage	28,50	100%	28,50

Totale Superficie Commerciale Abitazione nella sua interezza = mq 222,45

Valore venale al metro quadrato commerciale = €/mq 1.600,00

Valore di stima immobile = €/mq 1.600,00 x mq 222,45 = € 355.920,00

Totale sup. commerciale Garage nella sua interezza = mq 28,50

Valore venale al metro quadrato commerciale = €/mq 800,00

Valore di Stima immobile = €/mq 800,00 x mq 28,50 = € 22.800,00

Detrazioni

A tale valore di stima dell'intero immobile complessivamente determinato pari a € 378.720,00 si applica una detrazione complessiva di € 49.500,00 consistente nelle spese tecniche, costi di demolizione, oneri e oblazioni dovute per la regolarizzazione urbanistica dell'intero immobile ai sensi degli art. 36 DPR 380/01 il tutto come in precedenza specificato nelle considerazioni effettuate in risposta al quesito 6. Valore complessivo dell'immobile detratti i costi e oneri per la sua regolarizzazione urbanistica spese tecniche e di demolizione: Valore di stima € 378.720,00 - € 49.500,00 = € 329.220,00. Il valore determinato è riferito all'immobile nella sua interezza per cui per determinarne il valore riferito alla sola quota di 1/2 oggetto dell'esecuzione immobiliare, il valore complessivo determinato verrà diviso per metà come segue:

Valore di stima € 329.220,00 : 2 (1/2 oggetto del pignoramento immobiliare) = pari ad € 164.610,00 (centosessantaquattromilaseicentodieci).

Conclusioni.

La stima del compendio immobiliare oggetto della presente Esecuzione Immobiliare RG 445/2017, riferito alla quota di 1/2 di proprietà del debitore, sia per l'abitazione che per l'annesso garage è pari al valore di € 164.610,00 a cui si applica un abbattimento di un ulteriore del 10% per l'assenza della garanzia per vizi: € 164.610,00- 16.461,00 (10%) = ottenendo così il valore definitivo di stima pari a € 148.140,00 approssimato a :

€148.000,00 (centoquarantottomila)

Il più probabile valore di mercato attuale dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare n.R.G. 445/2017 precisamente porzione di 1/2 di villino distinto in catasto al foglio 6 particella 1473 sub 2-4 e porzione di 1/2 del garage sub 6, in base alle considerazioni e ai criteri di stima adottati viene calcolato nel valore di stima di € 148.000,00 (centoquarantottomila/00)

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio della sottoscritta i valori dei beni, così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni,

osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti a giudizio ritenessero opportuni. Con la presente relazione, composta di n. 20 pagine oltre gli allegati sotto elencati, la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico demandatogli dal Giudice Esecutante.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami.

ALLEGATI

1. Nomina e Giuramento;
2. Atto di proprietà;
3. Certificato di matrimonio;
4. Estratto di mappa;
5. Fotografia satellitare;
6. Visura catastali garage f. 6 part. 1473 sub 6
7. Visure catastali abitazione f.6 part. 1473 sub 2-4;
8. Planimetria catastale garage
9. Planimetria catastale abitazione;
10. Autorizzazione comunale n.722/94;
11. Sovrapposizione planimetria catastale con stato attuale;
12. Documentazione Fotografica foto 1-2-3-4-5-6-7-8 con planimetria punti di scatto;

Guidonia Montecelio lì 14/01/2019

Il C.T.U.

Arch. Enrica Martinelli