



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

R.G.E.I. 286/2016



Promosso da:

Nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Palestrina 07/08/2018

L'esperto stimatore
Dott. Ing. Giampiero Ceci
[firmato digitalmente]



Nell'udienza del 17/10/2017 il sottoscritto Ing. Giampiero Ceci, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. 19764 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, è stato nominato Esperto stimatore; successivamente, all'udienza del 07/12/2017 ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito; nella medesima udienza il Giudice dell'Esecuzione ha disposto 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 ortofoto 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 i 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 D.P.R. 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 di 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 D.P.R. 6.6.2001 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 2 anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il Giudice ha inoltre disposto affinché l'esperto nominato

- *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.*
- *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;*
- *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.*

Il sottoscritto Esperto, controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2°c.p.c, verificata la situazione proprietaria del bene, acquisita la nota relativa al titolo di provenienza, effettuato il sopralluogo in data 19/04/2018, eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali, acquisite le informazioni sui gravami esistenti anche di natura condominiale, ottenuta copia delle pratiche edilizie, espletate le indagini immobiliari nella zona, formula le seguenti:

RISPOSTE AI QUESITI

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

Descrizione dei beni allo stato attuale

Villa su tre livelli con ampio terreno di pertinenza, fabbricati ad uso accessorio e piscina, il tutto caratterizzato da finiture di pregio, situata in Civitella San Paolo, Strada Provinciale Civitellese 19-al civ. 5. La villa si estende al piano seminterrato, piano terra rialzato e primo sottotetto, comprende ampie superfici a balcone, a portico, a veranda; un locale ad autorimessa molto ben rifinito con vani adibiti a deposito collegato direttamente con il piano seminterrato dell'abitazione; spazi esterni pavimentati accessibili dal fronte principale con piscina e fabbricati uso dependance dotati di ampie tettoie e portici; spazi esterni a giardino con accesso dal fronte posteriore con ampi fabbricati ad uso dependance oltre a locali tecnici per impianti, manufatti di servizio (legnaia, ricovero attrezzi, ecc.); il terreno appare recintato per tutto il perimetro.

Descrizione del contesto

Contesto periferico, in zona collinare, per lo più residenziale edificato con ville e villini e lotti di terreno a destinazione agricola.

Buona accessibilità dalla Strada Provinciale Civitellese.

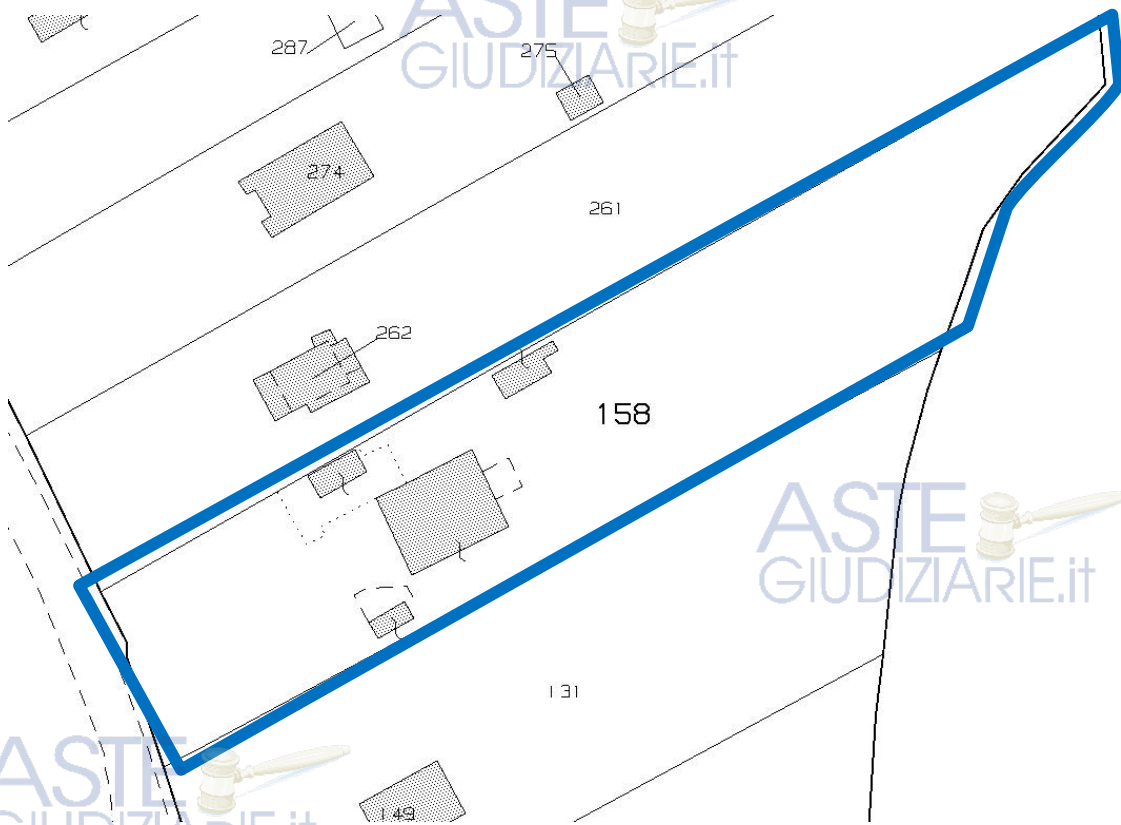
Servizi ed infrastrutture nel centro cittadino, raggiungibili con automezzi.

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON LE MAPPE CATASTALI CON CONFINI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto satellitare



Estratto di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Sovrapposizione aerofoto con estratto di mappa

Identificazione catastale dei beni

I beni pignorati sono individuati nel Catasto fabbricati del CIVITELLA SAN PAOLO (Codice: C784) - Provincia di ROMA

1) Unità abitativa- al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 502 (si origina dai sub 2-3-4-5)- categoria A/7, Classe 2, Consistenza 16,5 vani, Superf. catastale 448 mq, Rendita 3.195,58 €.

Indirizzo catastale- VIA PROVINCIALE CIVITELLESE SNC piano: T-1-S1;

Intestati catastali: -

Proprietà` per 1/1 in regime di separazione dei beni

2) Box auto -al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 503 - categoria C/6, Classe 1, Consistenza 75 mq, Superf. Catastale 99 mq, Rendita 38,73 €.

Indirizzo catastale- VIA PROVINCIALE CIVITELLESE SNC piano: S1;

Intestati catastali:

Proprietà` per 1/1 in regime di separazione dei beni

3) Deposito al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 504 - categoria C/2, Classe 3, Consistenza 32 mq, Superf. catastale 41 mq, Rendita 31,40 €.

Indirizzo catastale- VIA PROVINCIALE CIVITELLESE SNC piano: T;

Intestati catastali:

-

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- 4) Tettoia al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 505 - categoria C/7, Classe U, Consistenza 35 mq, Superf. catastale 38 mq, Rendita 19,88 €.

Indirizzo catastale- VIA PROVINCIALE CIVITELLESE SNC piano: T;

Intestati catastali:

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- 5) Deposito al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 506 - categoria C/2, Classe 3, Consistenza 12 mq, Superf. catastale 20 mq, Rendita 11,78 €.

Indirizzo catastale- VIA PROVINCIALE CIVITELLESE SNC piano: T;

Intestati catastali:

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- 6) Terreno al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 501 –b.c.n.c. (ente urbano) superf. 5220 mq

Indirizzo catastale- VIA PROVINCIALE CIVITELLESE SNC;

Confini- Il compendio confina con terreno al Foglio 15 Particella 261, terreno al Foglio 15 Particella 131, terreno al Foglio 10 Particella 373, Via Provinciale Civitellese e via Montinallo.

[[Estratto di mappa](#), [Elenco sub](#), [Elab. Planimetrico](#), [Visure storiche](#), [Planimetrie di u.i.u-](#) [Allegato A](#)]

Descrizione delle unità immobiliari allo stato attuale

N.B. Si evidenzia che gli immobili sono oggetto di Istanza di sanatoria per difformità edilizie, come emerse anche dal sopralluogo; pertanto la descrizione resa di seguito è solo descrittiva dello stato attuale non ancora regolarizzato a livello urbanistico.

Villa su tre livelli, al piano seminterrato (anche indicato come sottostrada1), accessibile direttamente dal box auto o da terreno attiguo, si trova un vano di ingresso, n. 2 camere da letto con bagno interno, una terza camera da letto, un terzo bagno, un ripostiglio, disimpegno, ampio locale a cucina con portico antistante, locale lavanderia, locale tecnico per caldaia accessibile dall'esterno, vano scala di collegamento piani superiori; al piano terra rialzato si trova una ampia veranda, ampio soggiorno, cucina, 1 bagno, un vano adibito a studio, una camera da letto con bagno e disimpegno interni, corridoio e vano scala, n. 2 terrazzi; al piano primo sottotetto si

trovano una camera da letto, n.2 bagni di cui uno con vasca idromassaggio, un vano adibito a studio con terrazzo, disimpegno e vano scala.

Altezza utile degli ambienti al piano terra rialzato 2,70 ml, al piano seminterrato 2,73 ml, al piano sottotetto variabile da 1,85 ml a 3,20 ml.

I Fabbricati ad uso accessorio accessibili dal fronte principale ed adiacenti la piscina sono: l'autorimessa con n.2 vani adibiti a deposito; un fabbricato monolocale con cucina e tettoia esterna; un fabbricato con n.2 vani utili con camino oltre al bagno, tettoia esterna anche come uso dependance; la piscina a forma libera di dimensioni circa 3,90 ml x 9,30 ml con locali tecnici per trattamento acque; zona tecnica per serbatoi idrici ed impianti.

Il fabbricato con accesso dal fronte posteriore con n.3 vani utili interni e n.1 vano utile a deposito accessibile dall'esterno.

Nella proprietà vi sono ancora zone a giardino e zone di servizio con manufatti a legnaia, ricovero attrezzi, pollaio, impianti, ecc. il terreno appare recintato per tutto il perimetro.

Indirizzo: Civitella San Paolo, Strada Provinciale Civitellese 19-a civ. 5.

Caratteri tecnologici e stato manutentivo

Fabbricato principale residenziale ha finiture esterne ad intonaco tinte, copertura a tetto a falde inclinate con tegole laterizie, in parte con pannelli fotovoltaici, corpi finestrati con cornici in marmo, parapetti metallici.

Porte interne in legno massello, pavimentazioni in cotto di particolare pregio quelle della cucina al piano seminterrato, pavimentazioni del piano sottotetto in parquet, rivestimenti bagno e cucina in cotto, pareti intonacate e tinte a decori vari.

Piano seminterrato accessibile dal box auto, ha un bel portale in legno con cornici in travertino così come le finestre.

Manufatti esterni in muratura intonacata e tinte con rivestimenti in pietra naturale, tettoie a struttura lignea, copertura a tetto a falde inclinate rivestite a tegole laterizie, corpi finestrati in legno, illuminazione esterna, impianto elettrico interno. Presenza di umidità di risalita. Qualche piccola lesione da assestament.

Box auto in manufatto murario con corpi finestrati anteriore e posteriore a tutta altezza con grate metalliche oltre a finestre a nastro laterali, pavimentazioni ceramiche, pareti intonacate e

tinteggiate, illuminazione interna ed impianto elettrico. Qualche segno di umidità proveniente dal terrazzamento sovrastante.

Pavimentazioni esterne in cotto e pietra naturale, sistemazioni esterne a giardino con aiuole, illuminazione esterna.

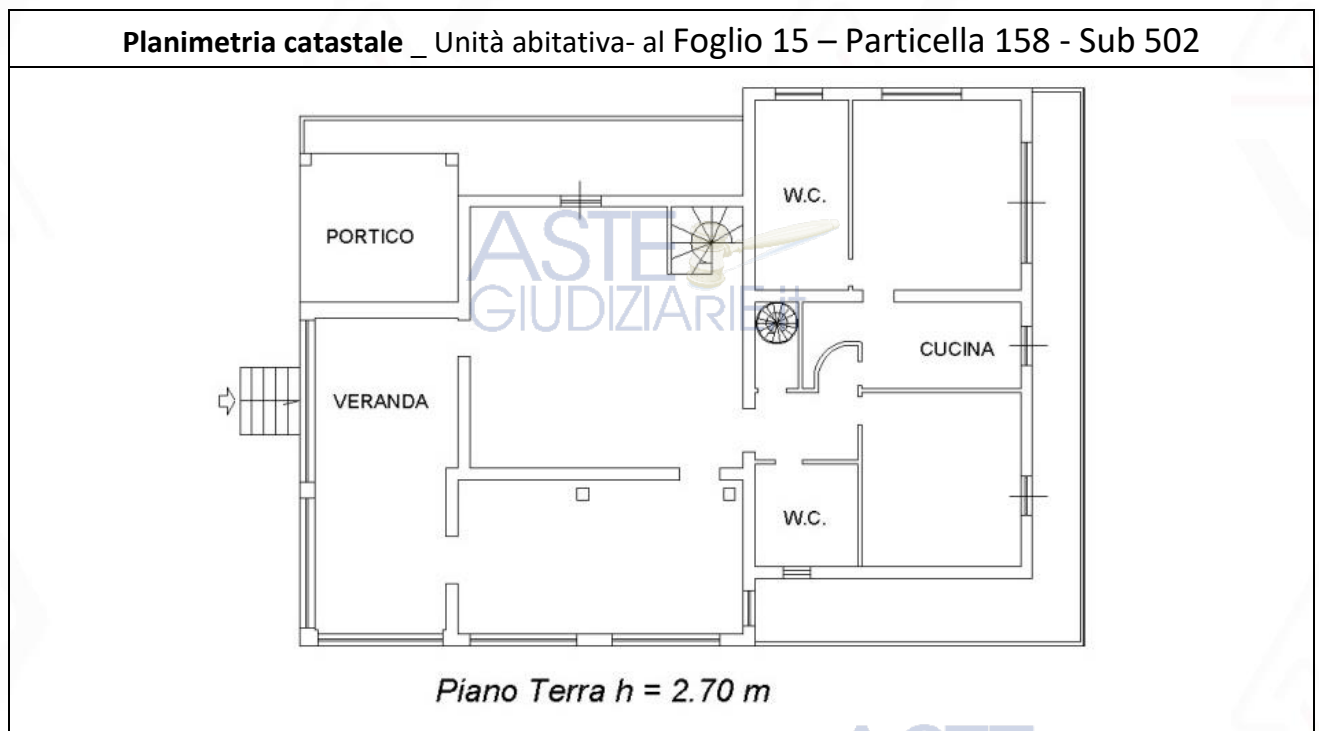
Grande cura del dettaglio, finiture con materiali di pregio.

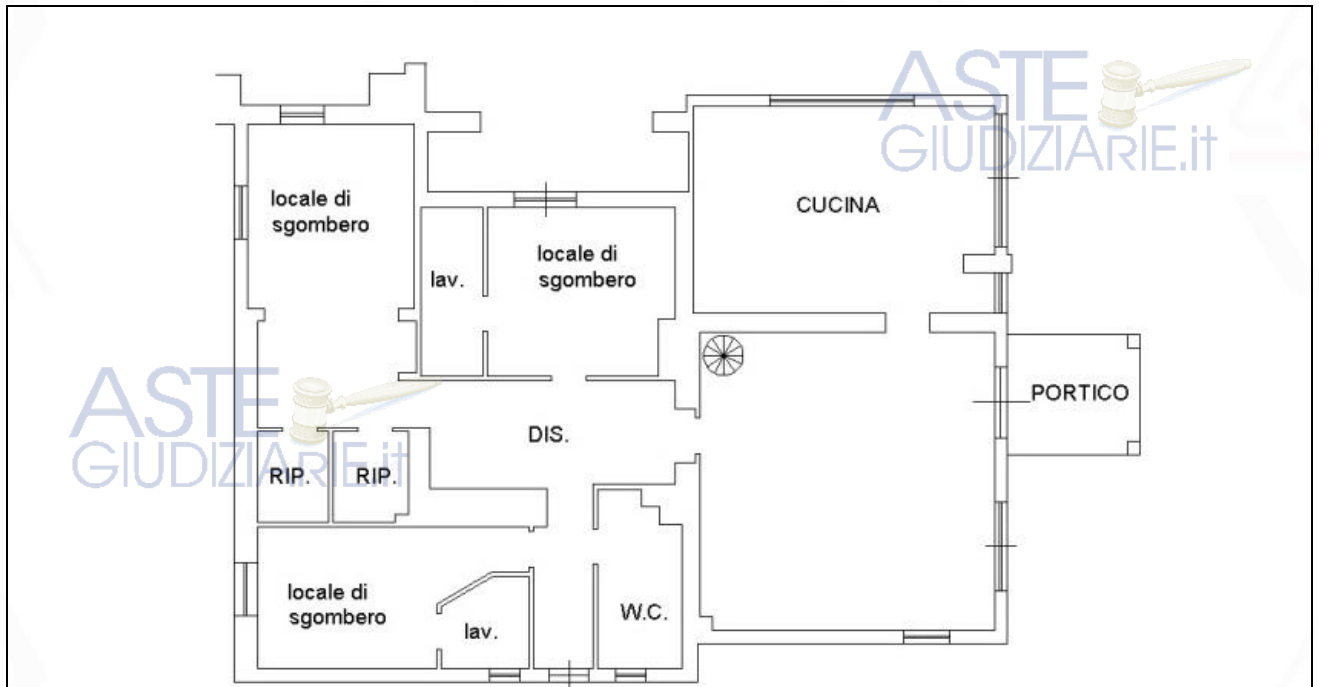
Impianti

Impianto elettrico, idrico, gas, smaltimento reflui.

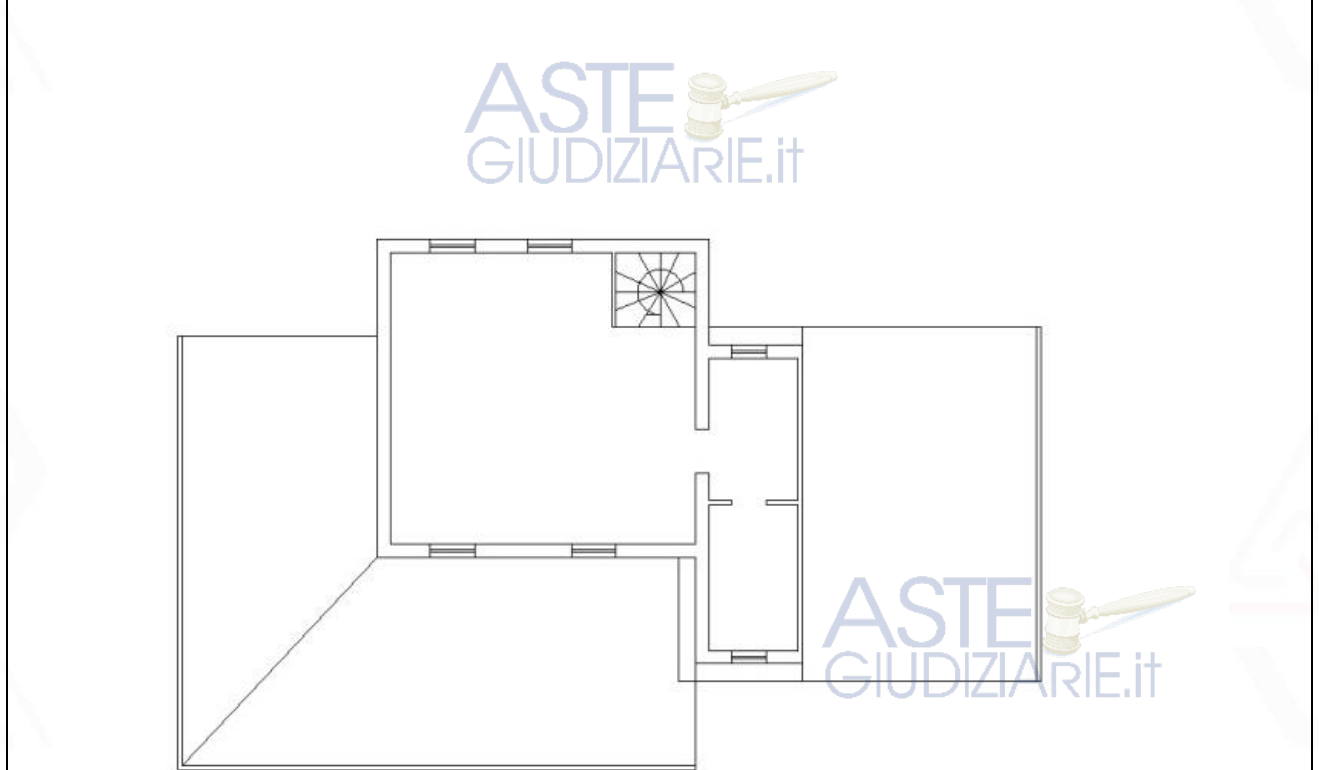
Termoautonomo con riscaldamento e acqua calda sanitaria da centrale termica, stufe, termosifoni in acciaio e ghisa, scalda salviette nei bagni, raffrescamento da condizionatori. Pannelli solari sui fabbricati esterni.

Di seguito il confronto tra planimetria catastale e planimetria allo stato attuale:



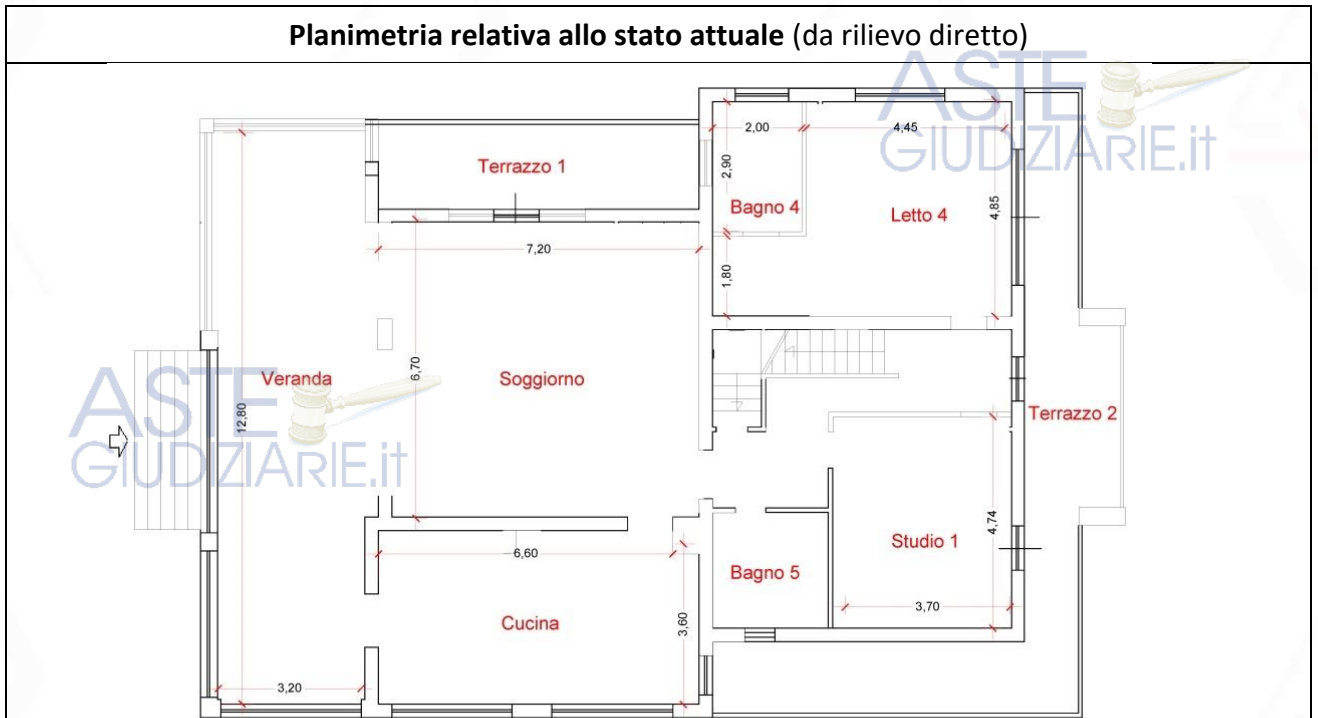


Piano Sottostrada 1 h = 2.65 m

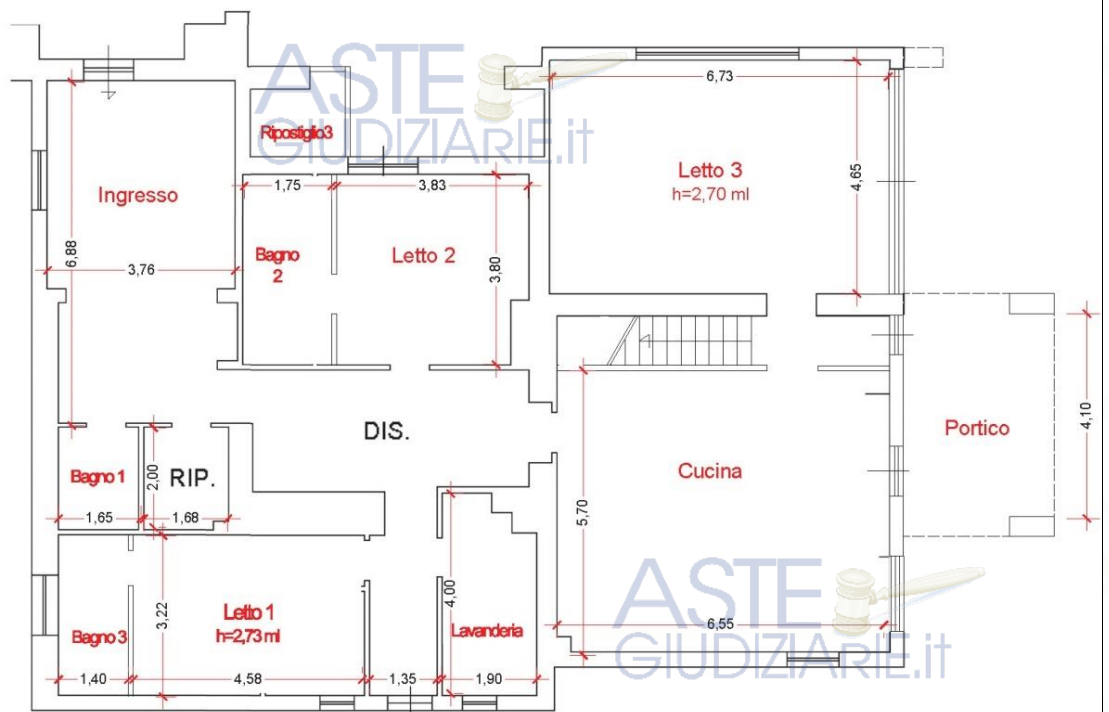


Piano Primo h media = 2.45 m

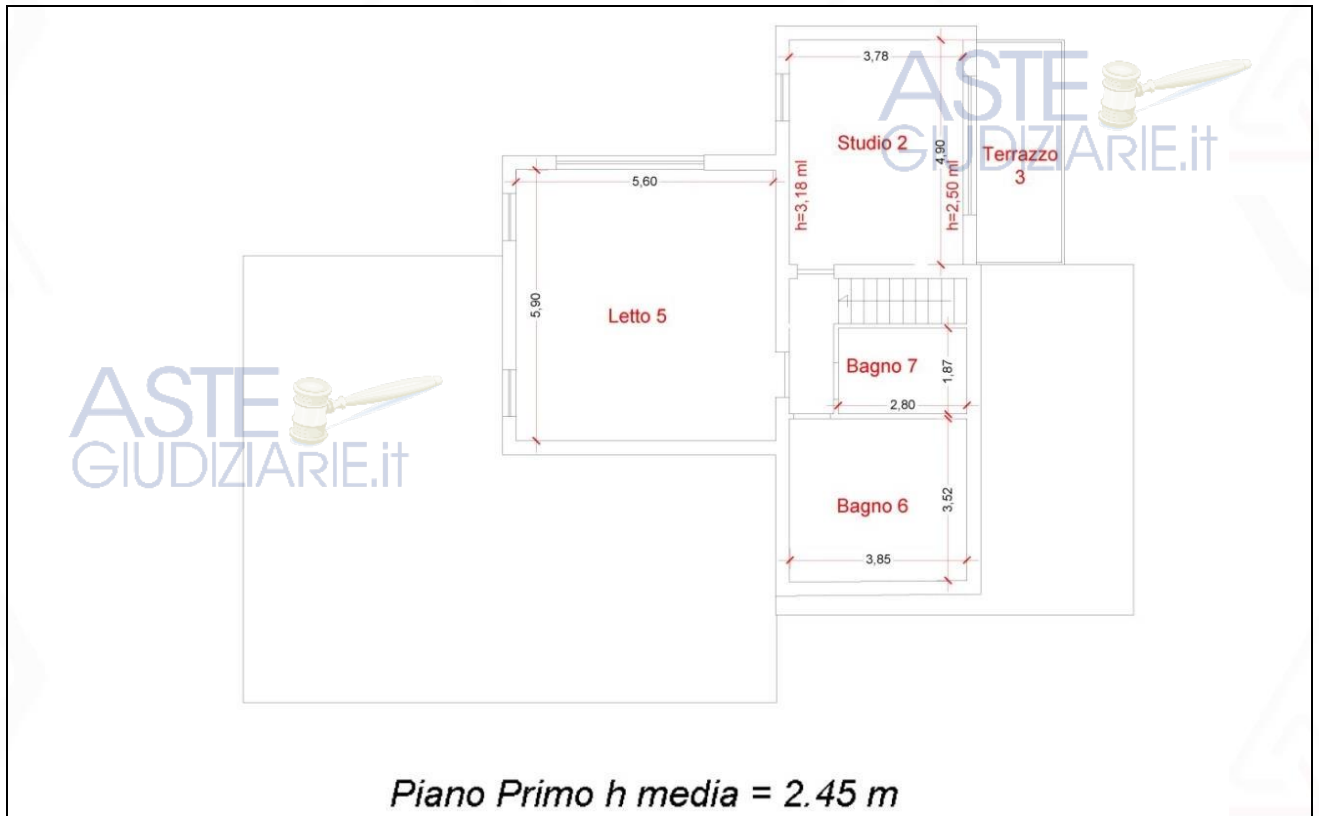
Planimetria relativa allo stato attuale (da rilievo diretto)



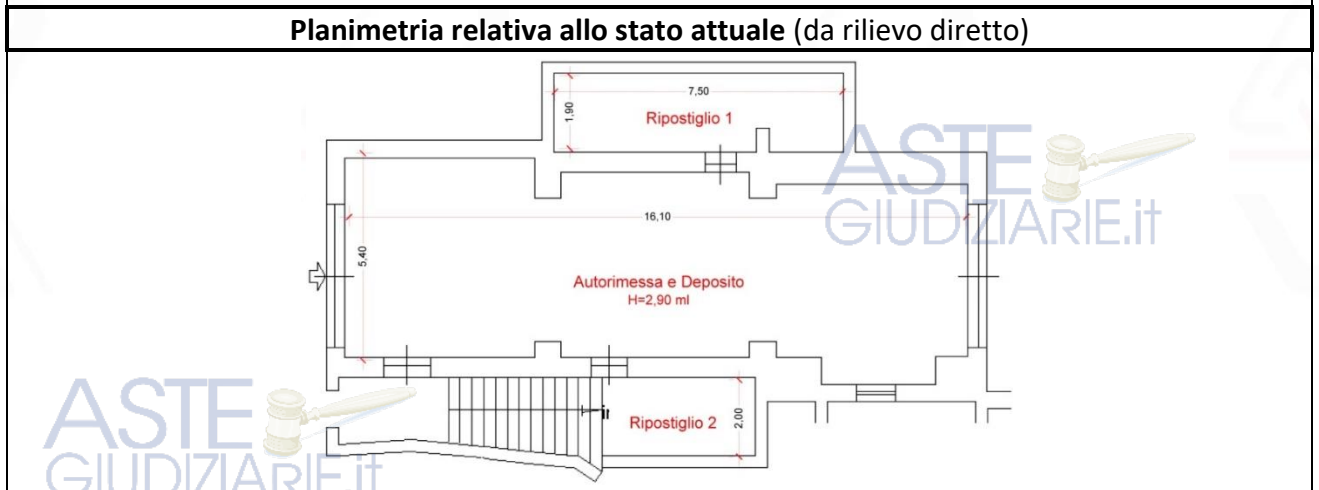
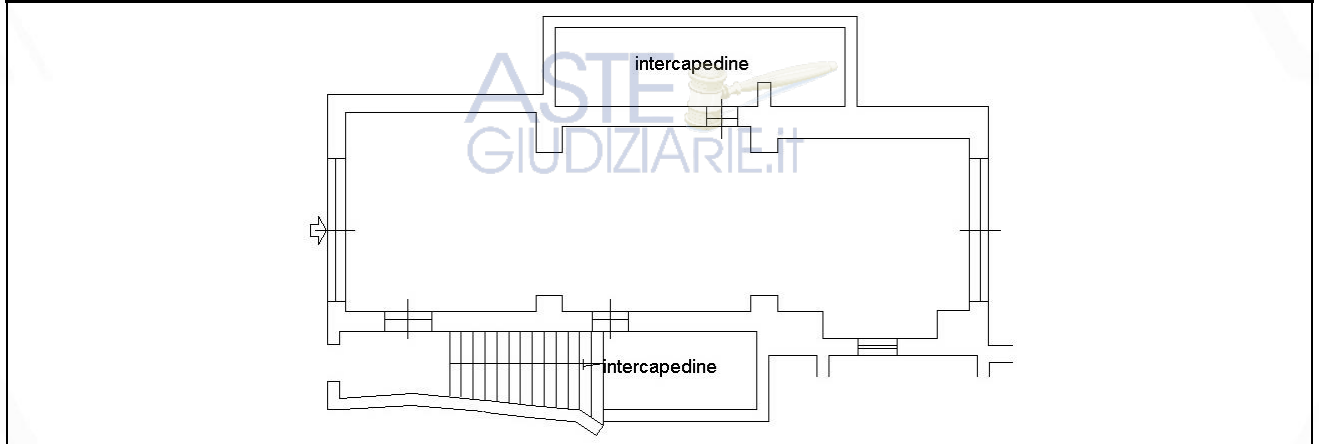
Piano Terra h = 2.70 m



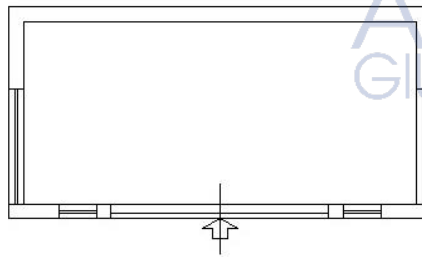
Piano Sottostada 1 h = 2.65 m



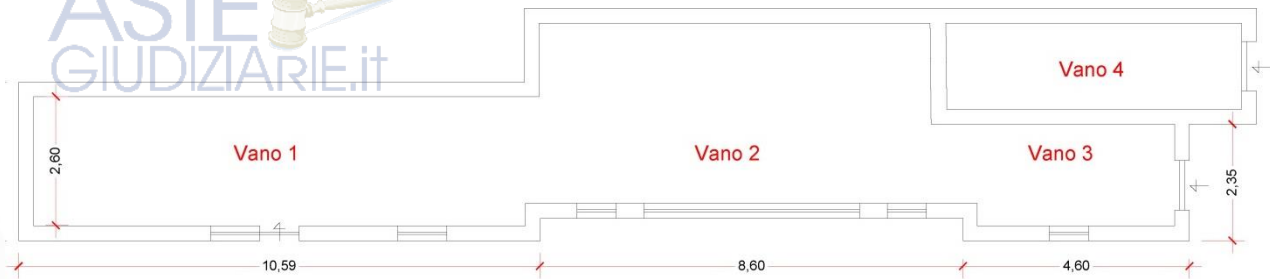
Planimetria catastale _ Box auto -al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 503



Planimetria catastale _ Deposito al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 504



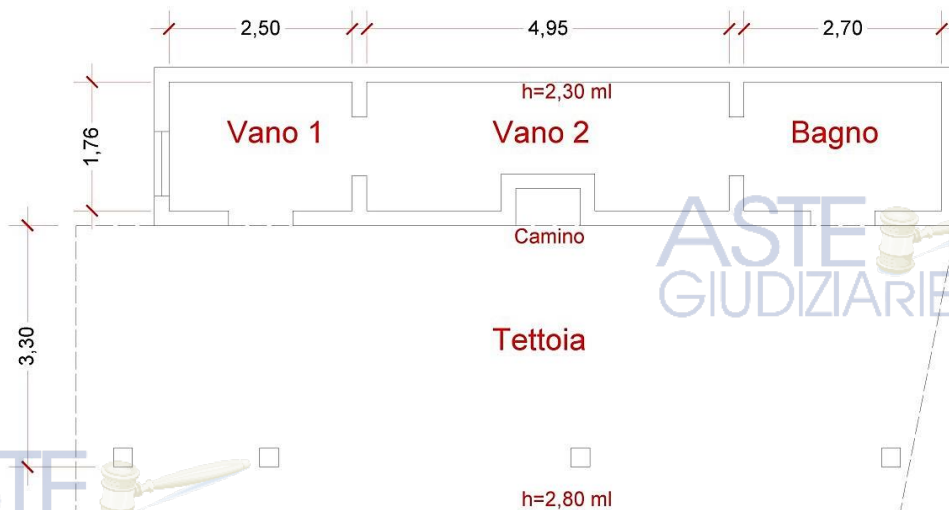
Planimetria relativa allo stato attuale (da rilievo diretto)



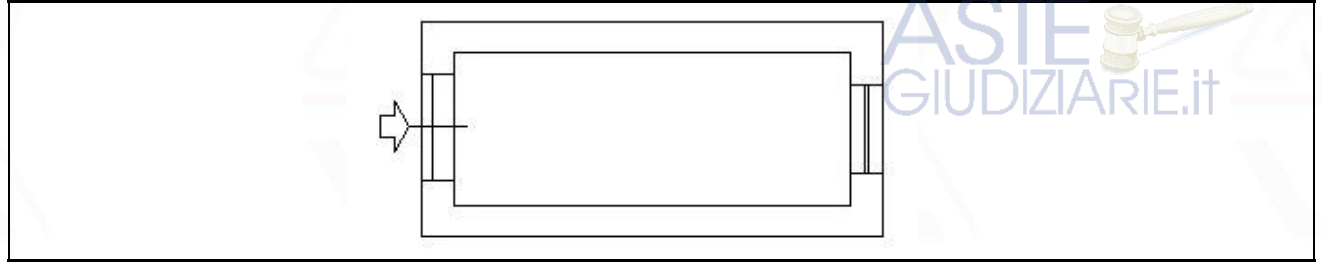
Planimetria catastale _ Tettoia al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 505



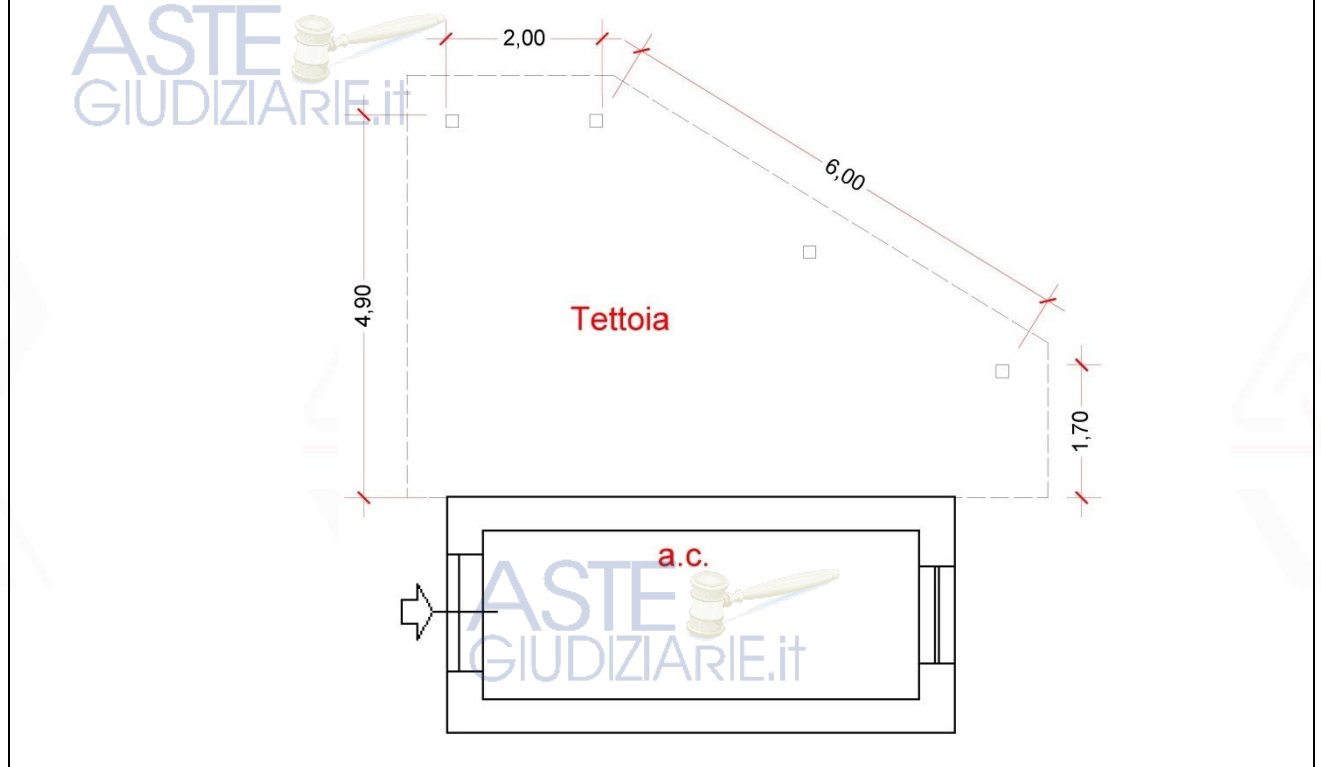
Planimetria relativa allo stato attuale (da rilievo diretto)



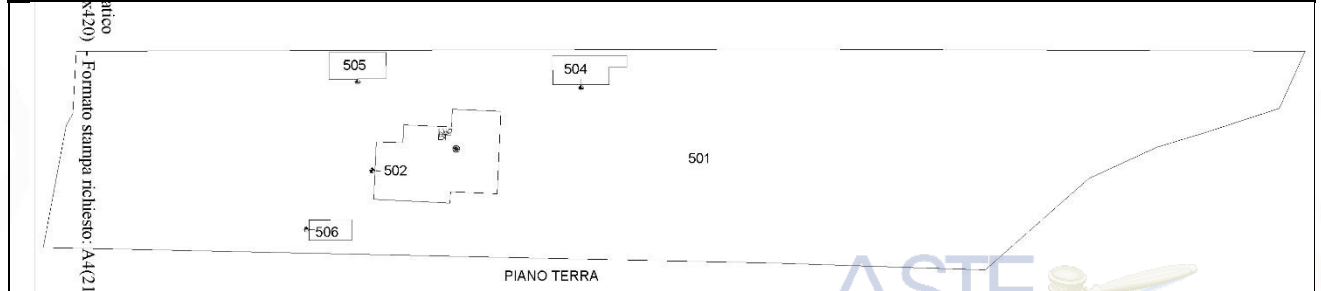
Planimetria catastale _ Deposito al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 506



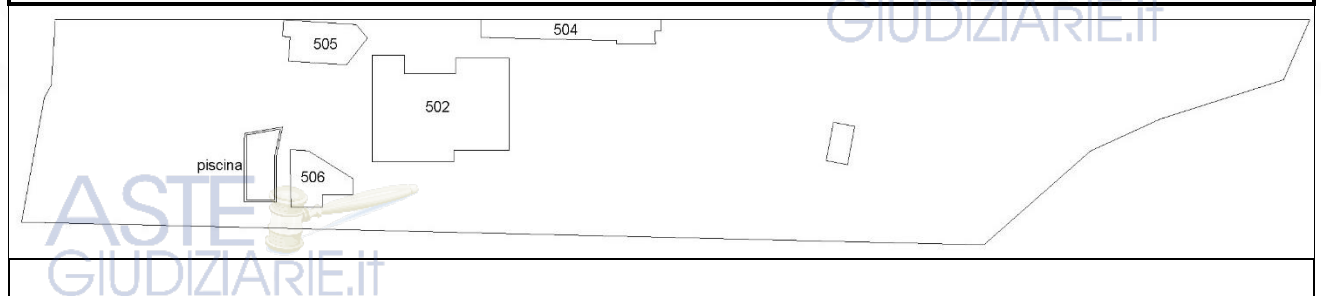
Planimetria relativa allo stato attuale (da rilievo diretto)



Planimetria catastale _ Terreno al Foglio 15 – Particella 158 - Sub 501 –b.c.n.c.



Planimetria relativa allo stato attuale (da rilievo diretto)



Superfici utili (calpestabili) allo stato attuale	
Superfici interne sub 502	
<i>Id</i>	<i>mq</i>
Ingresso-Piano seminterrato	25,00
Bagno 1-Piano seminterrato	3,30
Rip. -Piano seminterrato	3,36
Bagno 2-Piano seminterrato	6,65
Letto 2-Piano seminterrato	14,55
Disimpegno-Piano seminterrato	20,00
Letto 1-Piano seminterrato	14,75
Bagno 3-Piano seminterrato	4,51
Lavanderia -Piano seminterrato	7,60
Cucina-Piano seminterrato	37,34
Letto 3-Piano seminterrato	31,29
Sub tot- Piano seminterrato	168,35 mq
Superfici esterne e accessorie sub 502- Piano seminterrato	
Portico-Piano seminterrato	12,00
Locale tecnico-Piano seminterrato	2,80
Sub tot- Piano seminterrato	14,80 mq
Superfici interne sub 502- Piano seminterrato	
Veranda-Piano Terra	40,96
Soggiorno-Piano Terra	48,24
Cucina-Piano Terra	27,60
Vano scala	4,50
Bagno 4-Piano Terra	5,80
Letto 4	25,70
Bagno 5-Piano Terra	6,76
Studio 1- Piano terra	17,54
Disimpegno	12,30
Sub tot-Piano Terra	189,40 mq
Superfici esterne e accessorie sub 502 -Piano Terra	
Terrazzo 1 - Piano terra	14,00
Terrazzo 2 - Piano terra	32,00
Sub tot-Piano Terra	46,00 mq
Superfici interne- sub 502 –Piano1	
Studio 2- Piano 1	18,52
Disimpegno- Piano 1	2,60
Letto 5- Piano 1	33,04
Bagno 7- Piano 1	5,24
Bagno 6- Piano 1	13,55
Sub tot-Piano 1	72,95 mq
Superfici esterne e accessorie- sub 502 –Piano1	
Terrazzo 3- Piano 1	8,50
Sub tot	8,50 mq
Superfici esterne e accessorie- sub 503	
Autorimessa e deposito	82,00
Ripostiglio 2	9,5

Ripostiglio 3	14,25
<i>Sub tot</i>	105,75 mq
Superfici esterne e accessorie- sub 504	
Vano 1 sub 504	26
Vano 2 sub 504	29
Vano 3 sub 504	9
Vano 4 sub 504	10,5
<i>Sub tot</i>	74,50 mq
Superfici esterne e accessorie- sub 505	
Vano 1 sub 505	4,40
Vano 2 sub 505	8,71
Bagno sub 505	4,75
Tettoia sub 505	46,00
<i>Sub tot</i>	63,86 mq
Superfici esterne e accessorie- sub 506	
Vano interno Sub 506	12
Tettoia Sub 506	35
<i>Sub tot</i>	47 mq
Superfici esterne e accessorie- sub 501	
Piscina	26
Terreno di pertinenza	4668
<i>Sub tot</i>	4694 mq
TOT	5485 mq

Per quanto non descritto si faccia riferimento all'Allegato fotografico

[Rilievo fotografico - Allegato B]

- verifichi la corrispondenza tra 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.

Difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale

Da quanto sopra evidenziato negli elaborati relativamente al subalterno 502 -unità abitativa- emerge la difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale per l'uso residenziale di tutto il piano seminterrato con modifica della disposizione degli ambienti interni; l'aumento di superficie accessoria del piano terra e la diversa distribuzione degli ambienti interni; l'aumento di superficie utile del piano sottotetto con cambio d'uso degli ambienti interni.

Relativamente al subalterno 503 ad autorimessa si rileva una maggiore consistenza essendo gli spazi intercapedine utilizzati a deposito.

Relativamente al sub 504 un consistente aumento della superficie ed il cambio d'uso abitativo a dependance.

Relativamente al sub 505 si rileva che oltre all'aumento della superficie a tettoia esistono ambienti interni adiacenti ad uso abitativo a dependance.

Relativamente al sub 506 si rileva la realizzazione di una tettoia adiacente ed un cambio d'uso a dependance.

Relativamente al sub 501 si rileva la presenza della piscina e di manufatti non censiti; inoltre si rileva che il terreno non è bene comune non censibile ma corte di pertinenza dell'unità abitativa con locali accessori pertanto censibile.

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 D.P.R. 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 di 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 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria;

Con Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Civitella San Paolo è stato possibile accertare che gli immobili oggetto di causa sono stati edificati in virtù di **Concessione Edilizia n.23 del 08/01/1987**, e successivamente ampliati senza titolo abilitativo ma oggetto delle seguenti Istanze di Condono Edilizia:

- Ai sensi della Legge n. 724 del 23/12/1994 - Istanza di Sanatoria n. 542 del 24/02/1995 (Oblazione di 11.321.440 lire, oltre ad Oneri Concessori per 4.403.295 lire) e successivo **Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 4/2015** – prot. 4420 del 27/11/2015 per **'Cambio destinazione d'uso da granaio al piano seminterrato, dispensa al piano terra, magazzino al piano primo e parte del sottotetto, bagno nell'intercapedine, a residenziale per una superficie complessiva**

di 187,80 mq. Chiusura del portico al piano terra, copertura di uno spazio esterno, per una superficie di 65,91 mq.

- **Istanza di Condonò** ai sensi della Legge 326/2003 Prot. n.3073 del 10/12/2004, **numero progressivo 1** per: 'Ampliamento del piano seminterrato con l'acquisizione dell'intercapedine da adibire ad accessorio dell'abitazione per S.N.R. 60 mq, prolungamento del balcone esistente nel lato Nord-est dell'abitazione S.N.R. 5 mq, costruzione di un portico al piano seminterrato S.N.R. 8 mq, ampliamento per la creazione di un vano residenziale al piano terra, S.U. 31 mq, creazione di un portico di S.N.R. 15 mq, cambio destinazione d'uso del portico in veranda S.U. 27 MQ, costruzione di un piccolo locale di pertinenza dell'abitazione di S.N.R. 12 mq, costruzione di una tettoia, S.N.R. 35 mq, costruzione di un locale di deposito a servizio dell'abitazione S.N.R. 32, per un totale di 450 mc.
- **Istanza di Condonò** ai sensi della Legge 326/2003 Prot. n.3074 del 10/12/2004, **numero progressivo 2** per: 'Costruzione di un locale interrato da destinare a box auto S.N.R. 75 mq pertinenza dell'abitazione.

N.B. Per le Istanze di Condonò ai sensi della Legge 326/2003 Prot. n.3073 e n.3074 del 10/12/2004 non è ancora stato rilasciato il relativo titolo edilizio. Le stesse sono prive di elaborato grafico

Non sono stati reperiti altri Documenti.

Non è presente in Atti il Certificato di Agibilità.

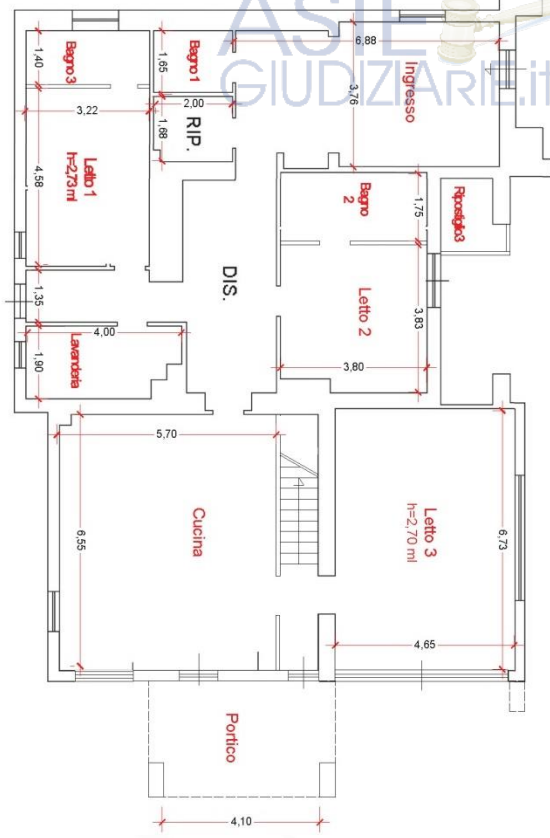
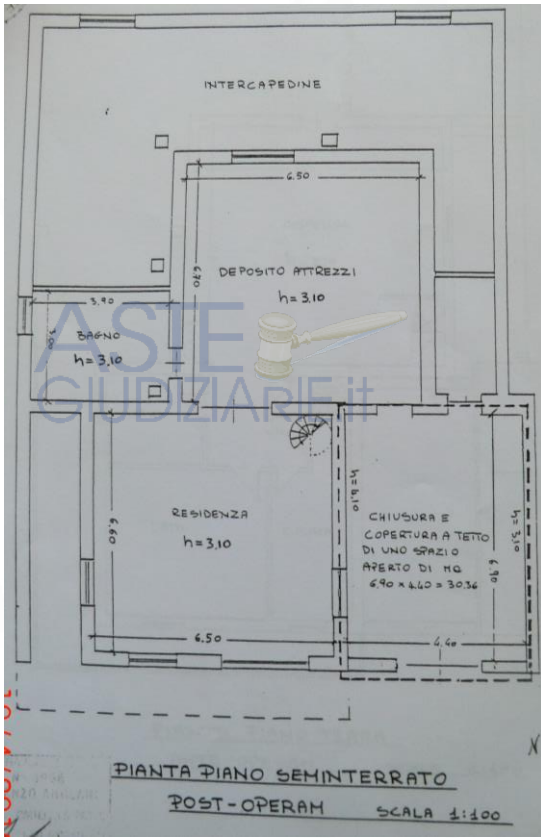
Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

[Concessioni e Pratiche edilizie -Stralcio - **ALLEGATO C**]

Di seguito straccio dell'allegato grafico del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4/2015.

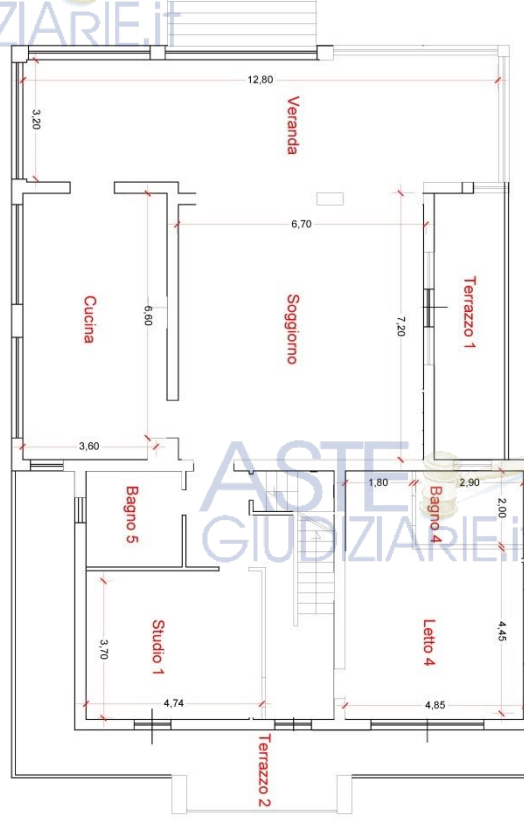
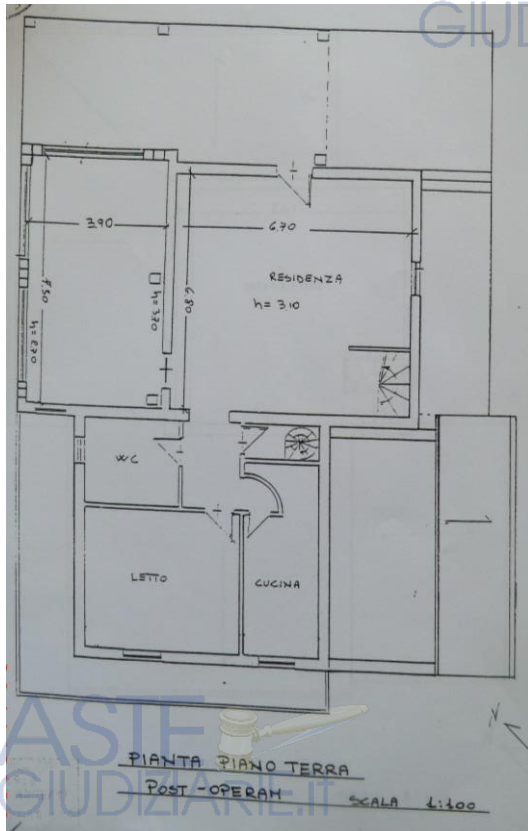
Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 4/2015-Piano interrato

Stato attuale-Piano interrato



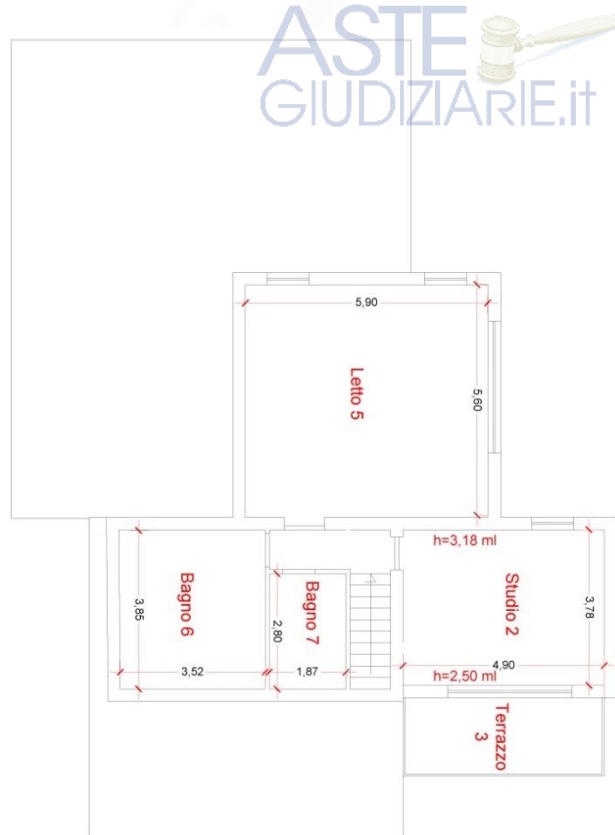
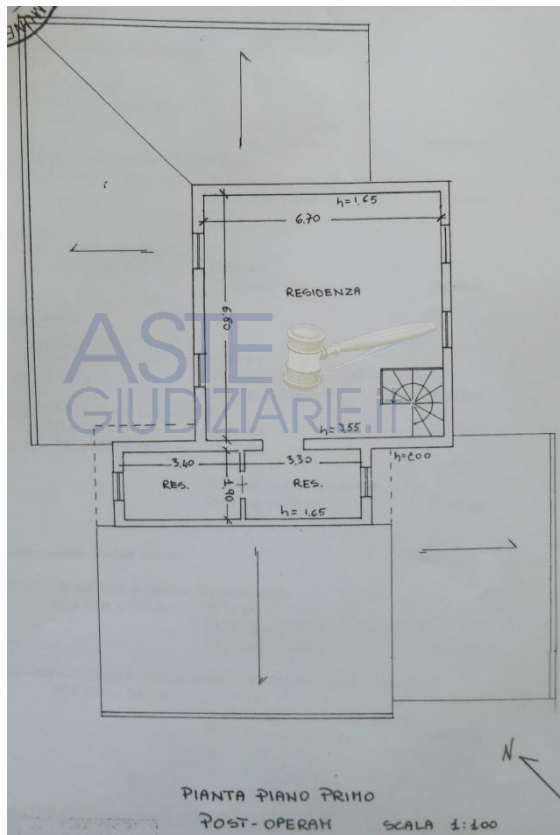
Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 4/2015- Piano terra

Stato attuale- Piano terra



Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 4/2015- Piano 1 sottotetto

Stato attuale- Piano 1 sottotetto



Essendo le Istanze di sanatoria incomplete perché prive di elaborati grafici appare difficile comprendere con precisione le difformità ivi ricomprese; dal confronto del rilievo dello stato attuale, delle planimetrie allegate alle autorizzazioni amministrative edilizie già rilasciate, dalla descrizione resa nelle Istanze di sanatoria e dagli allegati fotografici ad esse allegati **semberebbero permanere diverse irregolarità, quali: aumenti di superficie utile ed accessoria e cambi d'uso come meglio descritto di seguito:**

Relativamente al fabbricato ad abitazione (sub 502)

- l'uso residenziale di tutto il piano seminterrato con modifica della disposizione degli ambienti interni;
- l'aumento di superficie accessoria del piano terra e la diversa distribuzione degli ambienti interni;
- l'aumento di superficie utile del piano sottotetto con cambio d'uso degli ambienti interni.

Relativamente al locale deposito (sub 504)

- un consistente aumento della superficie ed il cambio d'uso abitativo a dependance il fabbricato è realizzato addossato al confine di proprietà non rispetta le distanze minime di legge

Relativamente alla tettoia (sub 505)

- si rileva che oltre all'aumento della superficie a tettoia esistono ambienti interni adiacenti ad uso abitativo a dependance. Il fabbricato è realizzato addossato al confine di proprietà non rispetta le distanze minime di legge.

Relativamente al locale a deposito (sub 506)

- si rileva la realizzazione di una tettoia adiacente ed un cambio d'uso a dependance, l'immobile è prossimo al confine di proprietà non rispetta le distanze minime di legge.

Relativamente al terreno di pertinenza (sub 501)

- si rileva la presenza della piscina, di manufatti quali legnaia, pollaio, prefabbricato in metallo, ecc non autorizzati.

E' stata Richiesta la Certificazione di Procedibilità delle Istanze di Condonò presso Ufficio tecnico competente e sebbene più volte sollecitata non è giunta risposta. (cfr allegato "C2")

Ai fini della stima, considerato che l'iter del Condonò edilizio, e , soprattutto, non essendo stata rilasciata la richiesta "Dichiarazione di Procedibilità", **si valuterà un deprezzamento del bene tale da includere opportunamente i costi di Oblazione, Oneri, e gli altri costi tecnici necessari (per competenze, elaborati, assensi, ecc.) finalizzati ad una conclusione positiva dell'iter di condono edilizio. Viceversa il medesimo deprezzamento suindicato, si stima, potrà utilmente coprire i costi di rimessa in pristino in conformità alla Concessione in Sanatoria n. 4/2015.**

Nello stesso deprezzamento **saranno inclusi i costi di regolarizzazione della piscina ex art. 37 DPR 380/2001 e ss.mm.ii., la Cila a Sanatoria per diversa distribuzione degli ambienti interni, i costi edili di ripristino delle difformità non sanabili, i costi di accatastamento a fine lavori ed infine le indennità per diritti dei terzi a confine.**

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;

Gravava sul terreno identificato in catasto dalla Particella 130 al Foglio 15 del Comune di Civitella San Paolo, dal quale derivano le odierne unità immobiliari, l'uso civico trasformato in enfiteusi perpetua con Delibera della Regione Lazio n. 6926 del 16/10/1984, poi affrancato con scrittura

privata autenticata nelle firme dal Notaio Alessandro Mattiangeli del 23/07/2001 rep. 89925 in favore dell'allora titolare del terreno.

Si noti che la Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari Roma 2 della suddetta Scrittura è avvenuta solo in data 06/09/2003 Registro Particolare n. 27536.

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

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

Provenienza degli immobili

Gli immobili sono pervenuti alla signora per $\frac{1}{2}$ dal coniuge e così, per l'intera **proprietà**, con **Atto di cessione diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio CERINI FRANCESCO Repertorio 137800/28428 del 05/11/2007 - TRASCRIZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 43583 Registro Generale 85988 in seguito a provvedimento del Tribunale di Tivoli del 16/10/2007 di omologazione delle condizioni di separazione personale.**

Precedentemente, l'esecutata aveva acquistato la quota parte di $\frac{1}{2}$ unitamente al coniuge che deteneva la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ con Atto di Compravendita a rogito **Notaio CERINI FRANCESCO Repertorio 127972/23837 del 21/01/2005 - TRASCRIZIONE del 31/01/2005 - Registro Particolare 3330 Registro Generale 5469.**

[Provenienza- Atti di Compravendita - **Allegato D**]

Sono state inoltre effettuate ispezioni ipotecarie per verificare l'esistenza di eventuali atti pregiudizievoli rispetto a quanto riferito nel Certificato notarile presente in Atti, dalle quali emerge solamente l'Atto di Pignoramento oggetto della presente, come di seguito riportato:

1. TRASCRIZIONE del 01/08/2001 - Registro Particolare 20919 Registro Generale 30825
Pubblico ufficiale CERINI FRANCESCO Repertorio 119646/18845 del 30/07/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 01/08/2001 - Registro Particolare 7022 Registro Generale 30826
Pubblico ufficiale CERINI FRANCESCO Repertorio 119647/18846 del 30/07/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 31/01/2005 - Registro Particolare 3330 Registro Generale 5469
Pubblico ufficiale CERINI FRANCESCO Repertorio 127972/23837 del 21/01/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 43583 Registro Generale 85988
Pubblico ufficiale CERINI FRANCESCO Repertorio 137800/28428 del 05/11/2007
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
5. TRASCRIZIONE del 13/03/2015 - Registro Particolare 6625 Registro Generale 9078
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE LAVORO Repertorio 33052 del 24/02/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
6. ISCRIZIONE del 12/02/2016 - Registro Particolare 858 Registro Generale 6134
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 1043/2016 del 12/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE
7. TRASCRIZIONE del 16/06/2016 - Registro Particolare 19303 Registro Generale 28454
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2686/2016 del 12/05/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

[Ispezioni ipotecarie - **Allegato E**]

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;

Le unità immobiliari al momento del sopralluogo sono risultate occupate dalla esecutata.

Per ulteriori dettagli si consulti il Verbale di sopralluogo del Custode Giudiziario.

L'accesso presso Agenzia delle Entrate per la verifica esistenza contratti di Locazione non ha avuto esito.

[Richiesta Accesso agli atti presso Agenzia delle Entrate- Contratti di locazione - **Allegato F**]

- 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 G.E.

La richiesta di accesso agli Atti presso Ufficio Anagrafe-stato civile del Comune di Civitella San Paolo non ha avuto esito.

Si evidenzia che dagli Atti di Provenienza si evince l'avvenuta omologazione di separazione personale e, relativamente ai beni oggetto di causa, il contestuale Atto di cessione diritti reali a titolo gratuito dell'ex coniuge in favore dell'odierna esecutata.

[Richiesta Accesso agli atti Anagrafe - **Allegato F**]

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;

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 2 anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Vincoli o oneri di natura condominiale




Non vi è Condominio.

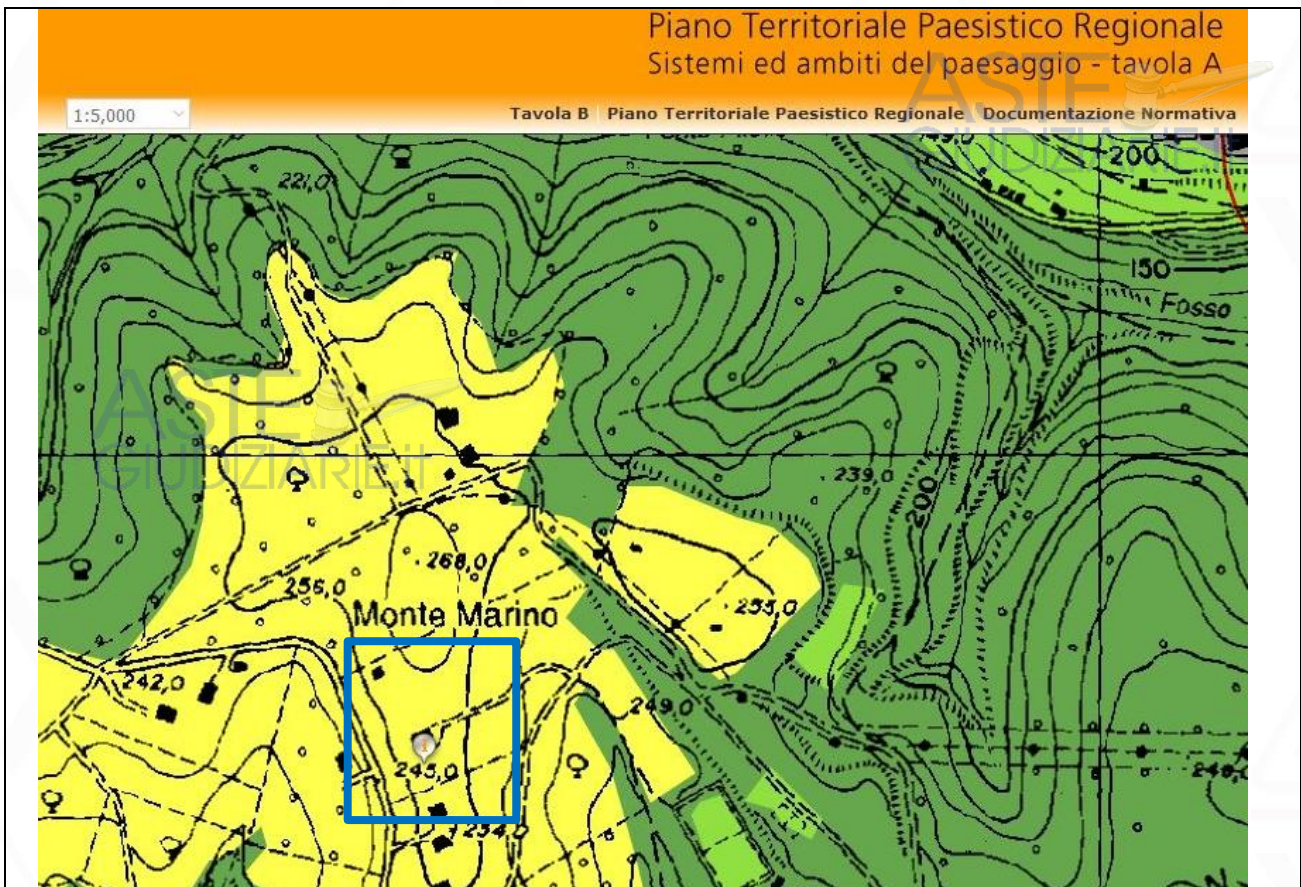
Vincoli di carattere storico-artistico

Dallo studio degli atti non si rileva l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici.

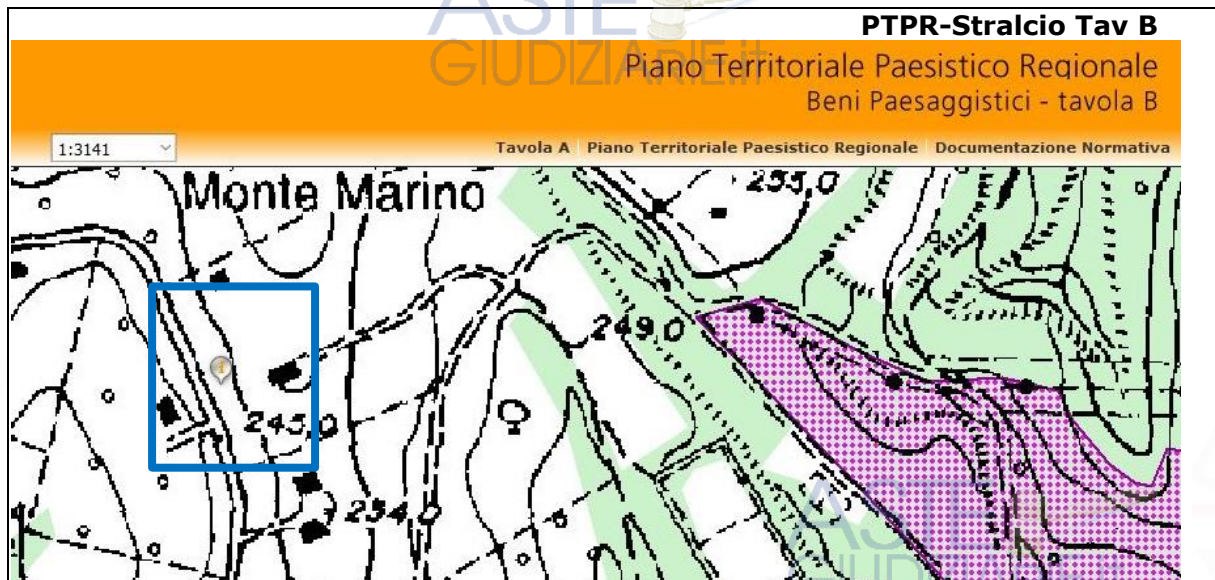
I beni sono inquadrati dal **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale**, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 23 e art. 8 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98:

- **nella Tav. A:** Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree del Paesaggio Agrario di Valore –Vincoli dichiarativi : nessuno - Vincoli ricognitivi :nessuno

PTPR-Stralcio Tav A	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità



- **nella Tav. B:** Beni paesaggistici - Nell'area non sussistono vincoli



Il Giudice 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;

Metodologia applicata

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- *Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito*
- *Metodo della capitalizzazione del reddito.*

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma che sotto sono riportati. Da questo confronto si ottiene il valore unitario più congruo per gli immobili in oggetto che viene applicato alla superficie commerciale per ottenere il valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie lorda dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese patronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

Superfici lorde vendibili

N.B. Le **superfici lorde vendibili** delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di

cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) ed il criterio di determinazione di tale superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d) La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Quotazioni immobiliari

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare** di Roma (periodo di rilevazione Gennaio – Giugno 2017) - Settore Nord Ovest - Civitella San Paolo – C33

Abitazioni di I fascia- Compravendita =1.100 €/mq - Locazione 3,50 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = n.p €/mq - Locazione n.p. €/mq mese;

- **Valori OMI 1° semestre 2017** - Comune: Civitella San Paolo non esistente per la zona

Si prende a riferimento il valore della zona limitrofa nell'immediato confine corrispondente a

Fiano Romano che segue:

Comune: Fiano Romano- Fascia/zona: Periferia/via dello sport- Codice zona: D1

Microzona: 0

Ville e villini -Valore di mercato= 1.400 -2.000 €/mq- Valori locazione 5,3 – 7,3 €/mq mese

- **Valori di compravendita ottenuti per confronto diretto offerte immobiliari di immobili assimilabili:** Mercato vivo caratterizzato dalla presenza di immobili anche di alto livello qualitativo, di ville con piscina e vasti terreni attigui ad uliveto e alberi ad alto fusto. La ricerca è stata estesa anche al limitrofo comune di Fiano Romano. Gli immobili sono caratterizzati dalla notevole metratura che ne abbassa il valore unitario.

Ville con terreni Compravendita =1.000,00- 1.600,00 €/mq- Locazione 5,50-7,00 €/mq mese



[Visura Omi e Offerte immobiliari - Allegato G]

ESITO DELLA STIMA:

Per quanto sopra esposto in merito al mercato immobiliare della zona si è ritenuto applicare un valore unitario di 1.650,00€/mq per la compravendita ed un valore per la locazione di 6,00 €/mq mese .

N.B. Come già evidenziato in precedenza relativamente alla verifica della regolarità urbanistica, considerato che sono state inoltrate presso Ufficio tecnico competente n.2 Istanze di Condono per le quali non è stata però rilasciata la Dichiarazione di Procedibilità, richiesta e sollecitata dallo scrivente; considerato che le stesse sono incomplete perché prive di elaborati grafici e pertanto appare difficile comprendere con precisione le difformità ivi ricomprese, considerato tuttavia che dallo studio degli atti sembrerebbero permanere ulteriori irregolarità quali aumenti di superficie utile ed accessoria e cambi d'uso, ai fini della stima si procederà con il calcolo della superficie lorda vendibile come allo stato attuale (e ad essa sarà applicato un adeguato valore unitario) e successivamente si applicherà un deprezzamento del bene tale da includere opportunamente i costi di Oblazione, Oneri (avendo detratti quelli autoliquidati) per la chiusura della pratica e gli altri costi tecnici necessari (per competenze, elaborati, assensi, ecc.); viceversa, ove le domande di condono venissero respinte, potrà, si stima, coprire i costi di ripristino dei luoghi in conformità della Concessione in Sanatoria n. 4/2015.

In ogni caso, nello stesso deprezzamento sono da intendere inclusi i costi di regolarizzazione della piscina ex art. 37 DPR 380/2001 e ss.mm.ii., la Cila a Sanatoria per diversa distribuzione degli ambienti interni, i costi edili di ripristino difformità non sanabili, i costi di accatastamento a fine lavori ed infine le eventuali indennità per diritti dei terzi per i locali realizzati a confine.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Superficie commerciale R.g. E.I. 286/2016 Stato attuale	SUPERFICI [mq]		
	SUPERFICIE UTILE	COEFF. POND.NE	SUPERFICIE PONDERATA
Ingresso-Piano seminterrato	25,00	1,00	25,00
Bagno 1-Piano seminterrato	3,30	1,00	3,30
Rip. -Piano seminterrato	3,36	1,00	3,36
Bagno 2-Piano seminterrato	6,65	1,00	6,65
Letto 2-Piano seminterrato	14,55	1,00	14,55
Disimpegno-Piano seminterrato	20,00	1,00	20,00
Letto 1-Piano seminterrato	14,75	1,00	14,75
Bagno 3-Piano seminterrato	4,51	1,00	4,51
Lavanderia -Piano seminterrato	7,60	1,00	7,60
Cucina-Piano seminterrato	37,34	1,00	37,34
Letto 3-Piano seminterrato	31,29	1,00	31,29
Veranda-Piano Terra	40,96	1,00	40,96
Soggiorno-Piano Terra	48,24	1,00	48,24
Cucina-Piano Terra	27,60	1,00	27,60
Vano scala	4,50	1,00	4,50
Bagno 4-Piano Terra	5,80	1,00	5,80
Letto 4	25,70	1,00	25,70
Bagno 5-Piano Terra	6,76	1,00	6,76
Studio 1- Piano terra	17,54	1,00	17,54
Disimpegno	12,30	1,00	12,30
Studio 2- Piano 1	18,52	1,00	18,52
Disimpegno- Piano 1	2,60	1,00	2,60
Letto 5- Piano 1	33,04	1,00	33,04
Bagno 7- Piano 1	5,24	1,00	5,24
Bagno 6- Piano 1	13,55	1,00	13,55
		<i>Superficie residenziale netta</i>	<i>430,70</i>
Portico-Piano seminterrato	12,00	0,30	3,60
Locale tecnico-Piano seminterrato	2,80	0,25	0,70
Terrazzo 1 - Piano terra	14,00	0,30	4,20
Terrazzo 2 - Piano terra	32,00	0,30	9,60
Terrazzo 3- Piano 1	8,50	0,30	2,55
Autorimessa e deposito sub 503	82,00	0,50	41,00
Ripostiglio 2 sub 503	9,5	0,25	2,38
Ripostiglio 3 sub 503	14,25	0,25	3,56
Vano 1 sub 504	26	0,25	6,50
Vano 2 sub 504	29	0,25	7,25
Vano 3 sub 504	9	0,25	2,25
Vano 4 sub 504	10,5	0,25	2,63
Vano 1 sub 505	4,40	0,25	1,10
Vano 2 sub 505	8,71	0,25	2,18
Bagno sub 505	4,75	0,25	1,19
Tettoia sub 505	46,00	0,15	6,90
Vano interno Sub 506	12	0,25	3,00
Tettoia Sub 506	35	0,15	5,25
Piscina	26	0,50	13,00
Terreno	4667,49	0,01	46,67
		<i>Superficie scoperta o accessoria ridotta</i>	<i>165,50</i>
<i>Superficie residenziale lorda</i>			<i>539</i>
<i>Superficie residenziale utile</i>			<i>430,70</i>
<i>Superficie residenziale lorda</i>		a)	<i>539</i>
<i>Superficie scoperta o accessoria</i>		b)	<i>165,51</i>
		Superficie lorda vendibile [a) + b)]	704,51

SUPERFICIE VENDIBILE (ARROTONDATA) = 705 MQ

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Applicando il valore unitario di 1.650,00 €/mq alla superficie lorda vendibile pari a mq 705 si avrà il valore ordinario di:

$$\text{Valore ordinario } V_o = 1.650,00\text{€/mq} \times 705 \text{ mq} = \text{€ 1.163.250,00}$$

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si è preso come valore di riferimento € 6,00 €/mq mese per i motivi su esposti quindi si procede come segue:

- SL= Superficie Lorda (commerciale) immobile = 705 mq
- i = tasso di capitalizzazione (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato).
Da un'indagine svolta si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione di circa il 3,0% ;
- Bf = beneficio fondiario dell'immobile;

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 705 mq * 6,00 €/mq = € 4.230,00

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

$$B_f = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 * \text{€ 4.230,00} * (1-0.35) = \text{€ 32.994,00}$$

$$\text{Valore ordinario } V_{OCR} = \text{€ 32.994,00} / 0,03 = \text{€ 1.099.800,00}$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = (a+b)/2 = (\text{€ 1.163.250,00} + \text{€ 1.099.800,00})/2 = \text{€ 1.132.000,00 (arrotondato)}$$

Deprezzamento per attività di regolarizzazione

Si ritiene congruo un deprezzamento del valore dell'immobile pari all'8% .

$$V = 8\% (\text{€ 1.132.000,00}) = \text{€ 90.600,00 (arrotondato)}$$

Valore dell'immobile detratti costi di regolarizzazione

$$V - Vr = € 1.132.000,00 - € 90.600,00 = \underline{\underline{€ 1.041.440,00}}$$

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.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 1.041.440,00) = \text{€ } 104.144,00$$

$$\underline{\underline{Vm ridotto}} = \text{€ } 1.041.440,00 - \text{€ } 104.144,00 = \underline{\underline{€ 937.300,00 \text{ €}}} \text{ (arrotondato)}$$

Il Giudice ha infine disposto che l'esperto rediga un quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato, e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con indicazione delle spese per l'eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

PROSPETTO SINOTTICO

LOTTO	DESCRIZIONE	INDIRIZZO			
UNICO	<p>Villa su tre livelli con ampio terreno di pertinenza, fabbricati ad uso accessorio e piscina, finiture di pregio.</p> <p>Al piano seminterrato (anche indicato come sottostrada1) accessibile direttamente dal box auto o da terreno attiguo si trova un vano di ingresso, n. 2 camere da letto con bagno interno, una terza camera da letto, un terzo bagno, un ripostiglio, disimpegno, ampio locale a cucina con portico antistante, locale lavanderia, locale tecnico per caldaia accessibile dall'esterno, vano scala di collegamento piani superiori; al piano terra rialzato si trova una ampia veranda, ampio soggiorno, cucina, 1 bagno, un vano adibito a studio, una camera da letto con bagno e disimpegno interni, corridoio e vano scala, n. 2 terrazzi; al piano primo sottotetto si trovano una camera da letto, n.2 bagni di cui uno con vasca idromassaggio, un vano adibito a studio con terrazzo, disimpegno e vano scala.</p> <p>Altezza utile degli ambienti al piano terra rialzato 2,70 ml, al piano seminterrato 2,73 ml, al piano sottotetto variabile da 1,85 ml a 3,20 ml.</p> <p>I Fabbricati ad uso accessorio accessibili dal fronte principale ed adiacenti la piscina sono: l'autorimessa con n.2 vani adibiti a deposito; un fabbricato monolocale con cucina e tettoia esterna; un fabbricato con n.2 vani utili con camino oltre al bagno, tettoia esterna anche come uso dependance; la piscina a forma libera di dimensioni circa 3,90 ml x 9,30 ml con locali tecnici per trattamento acque; zona tecnica per serbatoi idrici ed impianti.</p> <p>Il fabbricato con accesso dal fronte posteriore con n.3 vani utili interni e n.1 vano utile a deposito accessibile dall'esterno. Nella proprietà vi sono ancora zone a giardino e zone di servizio con manufatti a legnaia, ricovero attrezzi, pollaio, impianti, ecc. il terreno appare recintato per tutto il perimetro.</p> <p>Contesto periferico per lo più residenziale edificato con ville e villini e lotti di terreno a destinazione agricola in zona collinare. Buona accessibilità dalla Strada Provinciale Civitellese. Servizi ed infrastrutture nel centro cittadino, raggiungibili con automezzi.</p>	<p>Comune di Civitella San Paolo, Strada Provinciale Civitellese 19-a civ. 5</p>			
	DATI CATASTALI		SUPERFICIE LORDA VENDIBILE [mq] determinata ai sensi del D.P.R. n. 138/98 -Allegato C		
	FOGLIO	PART	SUB	CATEGORIA	705
	15	158	502	A/7	
	15	158	503	C/6	
	15	158	504	C/2	
	15	158	505	C/7	
	15	158	506	C/2	
	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE				TITOLARITA' attuale
	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
REGOLARITA' EDILIZIA					
<p>Gli immobili oggetto di causa sono stati edificati in virtù di Concessione Edilizia n.23 del 08/01/1987, e successivamente ampliati senza titolo abilitativo ma oggetto delle Istanze di sanatoria di seguito elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ai sensi della Legge n. 724 del 23/12/1994 - Istanza di Sanatoria n. 542 del 24/02/1995 (Oblazione di 11.321.440 lire, oltre ad Oneri Concessori per 4.403.295 lire) e successivo Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 4/2015 – prot. 4420 del 27/11/2015 per 'Cambio destinazione d'uso da granaio al piano seminterrato, dispensa al piano terra, magazzino al piano primo e parte del sottotetto, bagno nell'intercapedine, a residenziale per una superficie complessiva di 187,80 mq. Chiusura del portico al piano terra, copertura di uno spazio esterno, per una superficie di 65,91 mq. • Istanza di Condono ai sensi della Legge 326/2003 Prot. n.3073 del 10/12/2004, numero progressivo 1 per: 'Ampliamento del piano seminterrato con l'acquisizione dell'intercapedine da adibire ad accessorio dell'abitazione per S.N.R. 60 mq, prolungamento del balcone esistente nel lato Nord-est dell'abitazione S.N.R. 5 mq, costruzione di un portico al piano seminterrato S.N.R. 8 mq, ampliamento per la creazione di un vano residenziale al piano terra, S.U. 31 mq, creazione di un portico di S.N.R. 15 mq, cambio destinazione d'uso del portico in veranda S.U. 27 MQ, costruzione di un piccolo locale di pertinenza dell'abitazione di S.N.R. 12 mq, costruzione di una tettoia, S.N.R. 35 mq, costruzione di un locale di deposito a servizio dell'abitazione S.N.R. 32, per un totale di 450 mc. • Istanza di Condono ai sensi della Legge 326/2003 Prot. n.3074 del 10/12/2004, numero progressivo 2 per: 'Costruzione di un locale interrato da destinare a box auto S.N.R. 75 mq pertinenza dell'abitazione. <p>Le Istanze di Sanatoria sono prive di elaborato grafico, non è ancora stato rilasciato il relativo titolo edilizio.</p> <p>Non sono stati reperiti altri Documenti. Non è presente in Atti il Certificato di Agibilità. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.</p> <p>Essendo le Istanze di sanatoria incomplete perché prive di elaborati grafici appare difficile comprendere con precisione le difformità ivi ricomprese, dall'analisi sembrerebbero permanere ulteriori irregolarità quali: aumenti di superficie utile ed accessoria e cambi d'uso .</p> <p>Ai fini della stima considerato che l'iter del Condono edilizio non è concluso non essendo stata rilasciata la Dichiarazione di Procedibilità, si valuterà un deprezzamento del bene tale da includere opportunamente i costi di Oblazione, Oneri, come attualizzati che l'Ufficio Tecnico riterrà necessari per la chiusura della pratica (allo stato attuale solo autoliquidati) e altri costi tecnici necessari (per competenze, elaborati, assensi, ecc.) qualora la stessa si potesse chiudere positivamente; viceversa il suddetto deprezzamento potrà coprire i costi di ripristino come da Concessione in Sanatoria n. 4/2015 verosimilmente assimilabili.</p>					
VALORE UNITA' IMMOBILIARE	DEPREZZAMENTO PER ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE E LAVORI EDILI			RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI	
€ 1.132.000,00	€ 90.600,00			€ 104.140,00	
VALORE DI MERCATO DETRATTI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E RIDOTTO PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI					
€ 937.300,00					

Avendo esaurito il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

L'esperto stimatore

(Dr. Ing. Giampiero Ceci)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

- A.** Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Elenco Sub, Visure storiche, Planimetrie di u.i.u.
- B.** Rilievo fotografico
- C.** Concessioni e Pratiche edilizie - Estratto
- D.** Atti di Provenienza
- E.** Ispezioni ipotecarie
- F.** Richiesta di Accesso agli Atti –Locazione- Stato civile
- G.** Quotazioni immobiliari
- H.** Prospetto sinottico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it