

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**

PROCEDURA ESECUTIVA

**N° 50/23 R.G.E.**

G.E. **Dott. Francesco VIGOTIRO**

C.T.U. **Geom. Paolo BARTOLESCHI**

Custode **Dott.ssa Daniele DI LAZZARO**

Promossa da:

Nei confronti di:

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO**

**DEFINITIVA**

\* \* \* \* \*

**INDICE**

**OGGETTO DELLA PERIZIA**

**PREMESSA ED INCARICO**

**OPERAZIONI PERITALI**

**QUESITO 1)**

*COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI*

**QUESITO 2)**

*VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI*

*STATO CIVILE*

**QUESITO 3)**

*ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

**QUESITO 4)**

*PROVENIENZA*

**QUESITO 5)**

*PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE*

**QUESITO 6)**

*DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO*

*CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE*

*CONSISTENZA*

*CONFINI*

*DATI CATASTALI ATTUALI*

*MILLESIMI DI PARTI COMUNI*

*PRECISAZIONE PER L'IVA*

**QUESITO 7)**

*CONFORMITÀ PIGNORAMENTO*

**QUESITO 8)**

*CONFORMITÀ CATASTALE*

**QUESITO 9)**

*DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI*

**QUESITO 10)**

*CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI*

*SANABILITÀ*

*DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RIPRISTINO E DI SANATORIA*

**QUESITO 11)**

*STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI*

**QUESITO 12)**

*SITUAZIONE DEL POSSESSO – OCCUPAZIONE*

*TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE*

**QUESITO 13)**

*INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI*

*INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI*

**QUESITO 14)**

*SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ*

**QUESITO 15)**

*INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA*

**QUESITO 16)**

*STIMA*

\* \* \* \* \*

**OGGETTO DELLA PERIZIA**

**A) Appartamento** al terzo e quarto piano, int. 5, di un edificio condominiale, dotato di ascensore, sito in Ladispoli (RM), in Via Paolo Laziale n. 77, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio, Servizi Catastali del Comune di Ladispoli al foglio 73, particella 731, sub. 501.

**B) Appartamento** al terzo piano, int. 5/A, del medesimo edificio condominiale, sito in Ladispoli (RM), in Via Paolo Laziale n. 77, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio, Servizi Catastali del Comune di Ladispoli al foglio 73, particella 731, sub. 502.

\* \* \* \* \*

**PREMESSA ED INCARICO**

**Il sottoscritto**, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e

all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia,

**nominato Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione

del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici

nella Procedura Esecutiva N. **50/23 R.G.E.**,

**accettato l'incarico con giuramento di rito** depositato in data 3 luglio

2023,

**ha ricevuto il seguente articolato quesito:**

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui*

*all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni*

*relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del*

*pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e*

*dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore*

*pignorante quelli mancanti o inidonei;*

*2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui*

*all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*

**- In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati**

**della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.**

*In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la*

*certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a*

*ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun*

*soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il*

*periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro)*

*risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data*

*anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in*

*relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri*

immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

**se** il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**-In secondo luogo**, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**- In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

**3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

**4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio : es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità ( accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...**

**5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante della documentazione in atti);**

**6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;**

**7) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata conformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del**

compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

9) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistica – edilizio**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

**13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di invisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;**

**14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità**

*eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

*15) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*16) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatti riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;*

*i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;*

*l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

**DISPONE**

*Altresì che l'esperto estimatore*

*utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari.*

***depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis cp.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.*

***invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **trenta** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;*

***depositi** in formato telematico, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tal fine all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:*

***A)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

***B)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per*

la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell' esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**C)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o world.zip;

**D)** una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliari) in formato .rtf o world.zip;

**E), F) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto si tratta (es; atto di provenienza; certificato di agibilità).

**Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

\* \* \* \* \*

## **OPERAZIONI PERITALI**

con decreto del 14/06/2023 il G.E. ha disposto il rinvio per le audizioni dei creditori e delle altre parti all'udienza del 21/11/2023, poi prorogata al 19/03/2024 ore 12.30.

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

**- 19/07/23 Ladispoli presso l'immobile di causa:** previ accordi con il

custode, primo sopralluogo con tentato il contatto, concordato accesso per la visione e il rilievo per il giorno 24/07/2023 ore 9,00;

- **24/07/23 Ladispoli presso l'immobile di causa:** previ accordi con gli esecutati, tentativo di accesso senza esito;

- **01/08/22 Ladispoli presso l'immobile di causa:** successivamente a diversi tentativi di accordo con gli esecutati, effettuato l'accesso congiunto, eseguito il rilievo metrico e fotografico;

- **26/10/23 Comune di Ladispoli – Ufficio Tecnico:** previo accesso atti depositato con pec del 11/10/23 al protocollo del Comune di Ladispoli, ricerche propedeutiche di regolarità edilizia ed urbanistica, acquisiti documenti in copia.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice dell'Esecuzione – Dott. Alessandra Dominici – la presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 1)**

- **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.) redatto in data 05 giugno 2023, dalla Dottoressa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA).

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 2)**

- **VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminato il Certificato Notarile d dalla Dottoressa Giulia Barbagallo e la documentazione in atti il C.T.U. precisa che:

- le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per ciascun bene oggetto di pignoramento **si estendono** per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla data del pignoramento;
- le ricerche delle trascrizioni, sia a favore che contro, **risalgono** sino ad un titolo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento stesso;
- i dati catastali **identificano** coerentemente l'immobile oggetto del pignoramento.

- **STATO CIVILE**

Nelle due abitazione risultano risiedere uno dei due esecutati insieme alla sua famiglia composta dalla moglie e dalle tre figlie minorenni.

L'altro esecutato ha residenza in un'altra dimora, si allega il certificato di residenza (ALLEGATO “C5”)

Si allegano i certificati di stato di famiglia (ALLEGATO “C6”).

\* \* \* \* \*

### **QUESITO 3)**

- **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame del Certificato Notarile del Dottoressa Giulia Barbagallo a carico del compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 1630 del 02/08/2011, registrata alla Conservatoria di Civitavecchia, a favore di BANCA**

POPOLARE DI LODI S.p.A. e contro i due esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare, formalità n. 6978 del 17/10/2016, registrata alla Conservatoria di Civitavecchia**, a favore di BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA e contro i due esecutati, gravante sui beni oggetto di perizia.

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare, formalità n. 4209 del 031/05/2023, registrata alla Conservatoria di Civitavecchia**, a favore di RED SEA SPV SRL e contro i due esecutati, gravante sui beni oggetto di perizia.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 4)**

- **PROVENIENZA**

- L'immobile è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita a rogito Notaio D'Alessandro Luigi, rep. n. 26210/18611 del 26/07/2011, **formalità n. 5091 del 02/08/2011 registrata alla Conservatoria di Civitavecchia (ALLEGATO "E1")**, tramite il quale gli esecutati hanno acquistato la quota di ½ ciascuno dalla Signora [REDACTED] la piena proprietà dell'originaria abitazione che oggi consiste nei due appartamenti oggetto di perizia.

- A sua volta la Signora [REDACTED] ha acquistato insieme al marito la quota di ½ ciascuno la piena proprietà dell'abitazione in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Renato Bissi rep. 36214 del 18/12/1997, **formalità n. 165 registrato alla conservatoria di Civitavecchia in data 15/01/1998 (ALLEGATO "E2")**.

Successivamente la Signora [REDACTED] ha acquisito la quota del marito, riunendo la piena proprietà in testa al suo nome, con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Taddei, rep. n. 9396/4601 del 19/10/2004, **formalità n. 7180 del 22/10/2004 registrata alla Conservatoria di Civitavecchia.**

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 5)**

- *PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE*

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia, la provenienza ultraventennale coincide con l'atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Renato Bissi rep. 36214 del 18/12/1997, **formalità n. 165 registrato alla conservatoria di Civitavecchia il 15/01/1998 (ALLEGATO “E2”).**

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO 6)**

- *DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO*

**A) Appartamento** al terzo piano e sottotetto, int. 5, di un edificio condominiale, dotato di ascensore, sito in Ladispoli (RM), in Via Paolo Laziale n. 77. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio, Servizi Catastali del Comune di Ladispoli al foglio 73, particella 731, sub. 501.

**B) Appartamento** al terzo piano int. 5/A, di un edificio condominiale, dotato di ascensore, sito in Ladispoli (RM), in Via Paolo Laziale n. 77. Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio, Servizi Catastali del Comune di Ladispoli al

foglio 73, particella 731, sub. 502.

• **CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE**

**IL CONTESTO**

- Ladispoli dista circa 50 Km da Roma, alla quale risulta ben collegata tramite la “Via Aurelia”, l’Autostrada “A-12” e la linea ferroviaria Roma-Pisa con frequenti treni a carattere metropolitano.
- L’immobile ricade all’estremità meridionale della parte urbana dell’abitato di Ladispoli, in un contesto residenziale semintensivo caratterizzato da piccoli condomini con piani terra adibiti per lo più ad attività commerciali.
- L’edificio condominiale affaccia su un’arteria principale della città, Via Palo Laziale (S.P: 14b).

**IL FABBRICATO**

- Edificio condominiale risalente alla fine degli anni '60; realizzato con struttura portante a telaio in cemento armato e tamponature in laterizio; solai laterocementizi; copertura in parte praticabile e in parte a tetto;
- pareti esterne rivestite con cortina chiara fatta eccezione per il piano terra, dedicato per lo più all’uso commerciale, rivestito con lastre in pietra chiara;
- marcapiani intonacati e tinteggiati.

**LE UNITÀ IN CONCRETA VALUTAZIONE**

**L’abitazione LOTTO A (sub 501):**

- l’appartamento è composto da: ingresso – disimpegno, comoda zona giorno con angolo cottura, camera, piccolo ripostiglio e bagno;

completano la dotazione dell'appartamento un'ampia terrazza che gira su tre lati, su cui è stato ricavato senza titolo autorizzativo un locale tecnico, e una piccola soffitta nel piano sottotetto non autorizzata per tale uso;

– pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno di colore pesca, intonacati e tinteggiati di bianco i soffitti;

– porte interne in legno tamburate, il ripostiglio è privo di porta con imbotti a rustico ancora da rifinire;

– finestre e portefinestre in legno con vetro singolo, dotate di tapparella in pvc color mattone chiaro;

– pavimenti in gres chiaro di due colori a due formati a composizione in tutte le stanze ad eccezione del bagno, in gres chiaro;

– bagno completo;

– impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria, installata sul terrazzo all'interno del localino da demolire;

– climatizzatore obsoleto non funzionante installato nel soggiorno e sul tetto risulta installato un pannello solare molto fatiscente, fuori uso perchè, come dichiarato dallo stesso esecutato, perde acqua;

– la disposizione interna è stata rilevata difforme dal titolo abilitativo, come pure la creazione del localino tecnico sul terrazzo e il locale soffitta, l'argomento è trattato più avanti nel capitolo “QUESITO 10)”;

– non è stato possibile visionare la soffitta perchè l'esecutato non

disponeva delle chiavi, la consistenza è leggibile solo dalla scheda catastale.

L'immobile così come rilevato è rappresentato nelle planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (ALLEGATO “A1”).

• **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

La consistenza di seguito riportata, rappresentata nell'allegata planimetria (ALLEGATO “A2”), è quella corrispondente alla situazione legittimabile ottenibile a seguito degli interventi di sanatoria, **l'argomento è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ:**

| AMBIENTI  | SUP. NETTA | % DI OMOGEN. | SUP. VIRT.      |
|---|------------|--------------|-----------------|
| <b>LOTTO A) (sub 501)</b>                                   |            |              |                 |
| INGRESSO  | mq 5,60    | 100%         | mq 5,60         |
| DISIMPEGNO  | mq 3,60    | “            | mq 3,60         |
| BAGNO   | mq 5,15    | “            | mq 5,15         |
| RIPOSTIGLIO   | mq 2,30    | “            | mq 2,30         |
| CAMERA  | mq 10,10   | “            | mq 10,10        |
| SOGGIORNO-PRANZO  | mq 16,00   | “            | mq 16,00        |
| <b><u>Totale superficie utile di calpestio -----</u></b>    |            |              | <b>mq 42,75</b> |
| - accessori da omogenizzare                                 |            |              |                 |
| TERRAZZO  | mq 58,00   | 30%          | mq 17,40        |
| <b><u>Totale superficie ragguagliata Lotto A) -----</u></b> |            |              | <b>mq 60,15</b> |
| ***   |            |              |                 |

**L'abitazione LOTTO B (sub 502):**

– l'appartamento è composto da: ingresso – disimpegno, comoda zona giorno, cucina, camera, bagno; completa la dotazione

dell'appartamento un'ampia terrazza, che gira su tre lati, una piccola porzione della quale è stata interessata dall'ampliamento non autorizzato della camera;

- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco;
- porte interne in legno tamburate;
- finestre e portefinestre in legno con vetro singolo, dotate di tapparella in pvc color mattone chiaro, fanno eccezione la finestra del bagno e della parte ampliata realizzate in alluminio;
- pavimenti in gres chiaro di due colori (bianco e verde) a due formati a composizione in tutte le stanze ad eccezione del bagno, in gres chiaro formato cm 20 x 20, e nella stanza ampliata in laminato finto parquet;
- bagno completo;
- impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria, installata sul terrazzo; il locale è dotato anche di pannello solare molto fatiscente, fuori uso installato sul tetto;
- la disposizione interna è stata rilevata difforme dal titolo abilitativo, come pure l'ampliamento della camera da letto, l'argomento è trattato più avanti nel capitolo “QUESITO 10”).

L'immobile così come rilevato è rappresentato nelle planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (ALLEGATO “B1”).

- **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

La consistenza di seguito riportata, rappresentata nell'allegata planimetria (ALLEGATO “B2”), è quella corrispondente alla situazione legittimabile ottenibile a seguito degli interventi di sanatoria,

**l'argomento è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ:**

| AMBIENTI | SUP. NETTA | % DI OMOGEN. | SUP. VIRT. |
|----------|------------|--------------|------------|
|----------|------------|--------------|------------|

**LOTTO B) (sub 502)**

|                     |    |      |      |    |      |
|---------------------|----|------|------|----|------|
| INGRESSO-DISIMPEGNO | mq | 3,70 | 100% | mq | 3,70 |
|---------------------|----|------|------|----|------|

|       |    |      |   |    |      |
|-------|----|------|---|----|------|
| BAGNO | mq | 3,10 | “ | mq | 3,10 |
|-------|----|------|---|----|------|

|        |    |      |   |    |      |
|--------|----|------|---|----|------|
| CUCINA | mq | 6,90 | “ | mq | 6,90 |
|--------|----|------|---|----|------|

|        |    |      |   |    |      |
|--------|----|------|---|----|------|
| CAMERA | mq | 8,00 | “ | mq | 8,00 |
|--------|----|------|---|----|------|

|                  |    |       |   |    |       |
|------------------|----|-------|---|----|-------|
| SOGGIORNO-PRANZO | mq | 21,20 | “ | mq | 21,20 |
|------------------|----|-------|---|----|-------|

|   |  |  |  |           |              |
|---|--|--|--|-----------|--------------|
| <b>Totale superficie utile di calpestio -----</b> |  |  |  | <b>mq</b> | <b>42,90</b> |
|---|--|--|--|-----------|--------------|

- accessori da omogenizzare

|          |    |       |     |    |       |
|----------|----|-------|-----|----|-------|
| TERRAZZO | mq | 53,00 | 30% | mq | 15,90 |
|----------|----|-------|-----|----|-------|

|   |  |  |  |           |              |
|---|--|--|--|-----------|--------------|
| <b>Totale superficie raggugliata Lotto B) -----</b> |  |  |  | <b>mq</b> | <b>58,80</b> |
|---|--|--|--|-----------|--------------|

- *CONFINI*

**Lotto A)**

- vano scale;

- vano ascensore;

- distacco da Via Palo Laziale;

- altra Unità Immobiliare sub. 502, interno 5/A (Lotto B di perizia);

- salvo se altri.

**Lotto B)**

- altra Unità Immobiliare sub. 501, interno 5 (Lotto A di perizia);

- distacco da Via Palo Laziale;

- vano scale;

- salvo se altri.

- *DATI CATASTALI ATTUALI*

I beni oggetto di perizia risultano censiti all’Agenzia delle Entrate –

Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Ladispoli, con i seguenti identificativi:

**Lotto A)** foglio 77, particella 731, sub 501, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 524,20 (ALLEGATO “C1A”), planimetria catastale in atti dal 21/05/2012 (ALLEGATO “C2A”).

**Lotto B)** foglio 77, particella 731, sub 502, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 524,20 (ALLEGATO “C3B”), planimetria catastale in atti dal 21/05/2012 (ALLEGATO “C4B”);

- **MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono quelle ordinarie del fabbricato. Lo scrivente è in attesa di acquisire gli elementi conoscitivi dall'Amministratore per quanto riguarda eventuali spese e costi di gestione e manutenzione.

- **PRECISAZIONI PER L'IVA**

Ai fini della cessione dell'immobile in oggetto si precisa che non sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

\* \* \* \* \*

### **QUESITO 7)**

- **CONFORMITÀ PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento depositato nel fascicolo telematico consentono l'identificazione dei beni e sono conformi con quelli che risultano dalla documentazione acquisita. Le planimetrie catastali necessitano di aggiornamento, l'argomento è trattato nel QUESITO 8) – paragrafo **CONFORMITÀ CATASTALE**.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 8)**

• **CONFORMITÀ CATASTALE**

Le unità immobiliari in esecuzione risultano correttamente censite all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Ladispoli. Le rappresentazioni grafiche di entrambi gli appartamenti non sono coerenti con la consistenza legittima dell’immobile, che all’attualità risulterebbero avere cubatura più grande e una diversa distribuzione interna.

Sarebbe quindi opportuno redigere nuove planimetrie catastali aggiornate con le condizioni interne ed esterne legittime, considerato però che i due appartamenti devono essere assoggettato a procedure di riduzione in pristino e sanatoria edilizia, come descritte nel capitolo “**QUESITO 10)**”, si propone di aggiornare le schede planimetriche solo all’esito di dette procedure.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 9)**

• **DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Il fabbricato in cui si trova l’immobile in esecuzione, ricade nella “*Zona residenziale – Zona B – Sottozona B5*” – del PRG Comunale vigente. Non sono presenti vincoli di natura paesaggistica (PTPR) o naturalistica.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 10)**

• **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**

L’edificio, di cui i due appartamenti al piano attico sono parte, è stato

costruito a seguito del rilascio delle Licenze numero 519 del 31/08/1968 e successive due varianti, la Licenza n. 757 del 07/12/1968 e la n. 4 del 18/01/1969 da cui l'ultimo progetto approvato (ALLEGATO “F1”). Dichiarato abitabile con certificato del 24/03/1970 (ALLEGATO “F2”). Non risultano altri titoli abilitativi sull'immobile fatta eccezione della DIA prot. n. 34879 del 13/10/2011 presentata a nome degli esecutati per “ristrutturazione edilizia, frazionamento di unità immobiliare residenziale con diversa distribuzione degli spazi interni e lievi modifiche prospettiche”. Di tale titolo edilizio, rubricato dall'Ufficio Tecnico tra “sospesi 2011”, non sono stati rintracciati gli elaborati grafici, l'Ufficio tecnico ha inviato allo scrivente apposita nota di irreperibilità del fascicolo (ALLEGATO “F3”). Al fine di verificare la conformità del bene in via cautelativa non si tiene conto della DIA del 2011 vista la sospensione da parte del Comune e la irreperibilità del fascicolo e degli elaborati.

● SANABILITÀ

Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata Legge ed anche alle successive proroghe. Le difformità descritte nel paragrafo *CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI*, consistono sostanzialmente in due tipologie di abuso: abusi soggetti a riduzione in pristino (ampliamenti esterni) e abusi suscettibili di sanatoria edilizia.

- ABUSI SOGGETTI A RIDUZIONE IN PRISTINO

Gli abusi esterni descritti nel paragrafo precedente che coinvolgono la superficie in ampliamento di entrambi gli appartamenti, non risultano all'attualità sanabili perchè, oltre a riguardare l'estetica dell'edificio nel suo complesso e le distanze dalle altre proprietà, concorrendo quindi nella legittimità delle opere anche le autorizzazioni dai proprietari contermini e del condominio, risultano in contrasto con la normativa edilizia vigente. Se ne prevede la demolizione e riduzione in pristino. Risulta non autorizzato anche il locale soffitta ricavato nel piano sottotetto, pertanto si considera non accessibile tale spazio e quindi non utilizzabile.

#### **- ABUSI SANABILI A SEGUITO DI SANATORIA EDILIZIA**

Il frazionamento dell'originario appartamento e la diversa distribuzione interna degli spazi è riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria, sanabili mediante presentazione in Comune di una SCIA in Sanatoria in base all'art. 37, del D.P.R. 380/21 e ss.mm.ii. La sanatoria prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria a titolo di oblazione.

Nel paragrafo che segue si propone la stima sommaria dei costi per le opere di ripristino e le procedure di sanatoria previste individuati per singolo appartamento per permetterne la vendibilità separata.

- ***DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RIPRISTINO E DI SANATORIA***

#### ***LOTTO A) (sub. 501)***

##### ***Fase 1) opere di riduzione in pristino***

Le lavorazioni necessarie al ripristino della situazione legittima, conforme alla Licenza di variante n. 4 del 18/01/1969, meglio individuate nello schema planimetrico delle difformità (ALLEGATO

“A2”), sono:

- demolizione dell'ampliamento sul terrazzo, con le relative opere necessarie al ripristino ed adeguamento dell'impianto della caldaia che si trova dentro al localino da demolire;
- tombare la porta del locale soffitta;
- pulizia finale e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Costi stimati sommariamente a corpo per opere di demolizione e ripristino, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, compresa la necessaria pratica edilizia ----- € 3.000,00

***Fase 2) Sanatoria edilizia – art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01***

Le opere difformi rilevate sono sanabili mediante presentazione di SCIA in Sanatoria in base all'art. 37, del citato T.U. del 2001. Di seguito vengono indicate sommariamente la sanzione, che dovrà essere poi stabilita dal responsabile del procedimento al momento dell'istruttoria della pratica, e le spese tecniche ed accessorie:

- Sanzione stimata (di cui DPR 380/01, art. 37) ----- € 2.850,00
- Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 2.500,00
- Spese tecniche per aggiornamento catastale compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 1.000,00

**Totale costi Lotto A) per Fase 1 e Fase 2 ----- € 9.350,00**

\*\*\*

***LOTTO B) (sub. 502)***

***Fase 1) opere di riduzione in pristino***

Le lavorazioni necessarie al ripristino della situazione legittima, conforme alla Licenza di variante n. 4 del 18/01/1969, meglio individuate nello schema planimetrico delle difformità (ALLEGATO “B2”), sono:

- demolizione dell'ampliamento sul terrazzo, con le relative opere necessarie al ripristino;
- realizzazione delle opere murarie di ripristino della facciata originaria con ricollocazione della finestra della camera;
- pulizia finale e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Costi stimati sommariamente a corpo per opere di demolizione e ripristino, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, compresa la necessaria pratica edilizia ----- € 8.500,00

***Fase 2) Sanatoria edilizia – art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01***

Le opere difformi rilevate sono sanabili mediante presentazione di SCIA in Sanatoria in base all'art. 37, del citato T.U. del 2001. Di seguito vengono indicate sommariamente la sanzione, che dovrà essere poi stabilita dal responsabile del procedimento al momento dell'istruttoria della pratica, e le spese tecniche ed accessorie:

- Sanzione stimata (di cui DPR 380/01, art. 37) ----- € 2.850,00
- Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 2.500,00
- Spese tecniche per aggiornamento catastale compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 1.000,00

**Totale costi Lotto B) per Fase 1 e Fase 2 ----- € 14.850,00**

\* \* \* \* \*

**QUESITO 11)**

- **STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI**

A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziari in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 12)**

- **SITUAZIONE DEL POSSESSO - OCCUPAZIONE**

All'attualità nel lotto Lotto B) vive uno dei due esecutati con la sua famiglia, che utilizza anche l'altro appartamento Lotto A).

- **TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE**

Il caso non sussiste.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 13)**

- **INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI**

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o diritti da usi civici.

- **INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI**

il “Condominio Via Palo Laziale n. 77” è Creditore Intervenuto.

Lo scrivente è in attesa di acquisire gli elementi conoscitivi dall'Amministratore per quanto riguarda eventuali ulteriori spese e costi di gestione e manutenzione oltre a quanto già indicato nell'intervento

depositato.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 14)**

- **SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ**

Al momento della deposito del pignoramento nel fascicolo la parte esecutata era intestataria dei beni in forza atto di compravendita a rogito Notaio D'Alessandro Luigi, rep. n. 26210/18611 del 26/07/2011, formalità n. 5091 del 002/08/2011 registrata alla Conservatoria di Civitavecchia.

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà dei due appartamenti; non appare economicamente vantaggioso dividere ulteriormente in natura il bene.

\* \* \* \* \*

**QUESITO 15)**

- **INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA**

**Due Lotti d'asta:**

**LOTTO A): Appartamento al terzo piano int. 5**, di un edificio condominiale, dotato di ascensore, sito in Ladispoli (RM), in Via Paolo Laziale n. 77, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio, Servizi Catastali del Comune di Ladispoli, al **foglio 73, particella 731, sub. 501**. Composto di: ingresso – disimpegno, comoda zona giorno con angolo cottura, camera, piccolo ripostiglio e bagno; completa la dotazione dell'appartamento un'ampia terrazza che gira su tre lati.

**LOTTO B): Appartamento al terzo piano int. 5/A**, di un edificio

condominiale, dotato di ascensore, sito in Ladispoli (RM), in Via Paolo Laziale n. 77, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio, Servizi Catastali del Comune di Ladispoli, al **foglio 73, particella 731, sub. 502**. Composto di: ingresso – disimpegno, comoda zona giorno, cucina, camera, bagno, completa la dotazione dell'appartamento un'ampia terrazza, che gira su tre lati.

\* \* \* \* \*

### **QUESITO 16)**

- **STIMA**

**CONSIDERATO** che la presente stima è stata disposta dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita i beni pignorati per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato.

**CONSIDERATO** che la determinazione dell'importo a base d'asta per l'alienazione delle unità immobiliari verrà effettuata equiparando il prezzo di vendita del bene all'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

**COERENTEMENTE** con la letteratura cui si è fatto riferimento (si citano i seguenti testi: *FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA STIMA 1998 Editore Bulgarini Firenze – LA PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI 2003 Maggioli Editore – CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO 2003 Hoepli – METODI DI STIMA IMMOBILIARE 2011 Dario Flaccovio Editore – MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE 2013 Wolters Kluwer Italia – ESTIMO IMMOBILIARE: PRINCIPI DI STIMA E METODI DI VALUTAZIONE 2020 Ad Maiora s.r.l.s.*).

**VISTA** la natura degli immobili, si ritiene di poter procedere con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per edifici simili e sul prezzo per unità di superficie €/mq (euro a metro quadrato utile), rintracciato comparando i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione.

**VISTE** le caratteristiche tutte dell'immobile così come fin qui rilevate, descritte, documentate e fotografate con particolare riferimento a:

#### UBICAZIONE

**Ladispoli** dista circa 50 Km da Roma, a cui risulta ben collegata tramite la "Via Aurelia", l'Autostrada "A-12" e la linea ferroviaria Roma-Pisa con frequenti treni; il fabbricato condominiale ricade all'interno dell'insediamento urbano, in una zona piuttosto tranquilla, prossima al mare e ben servita da diverse attività commerciali e servizi pubblici.

#### ESPOSIZIONE

Le due abitazioni sono ben esposte e luminose e dotate di comode terrazze con affacci su ampi spazi.

#### CONSISTENZA

**Lotto A):** ha una superficie utile calpestabile di mq 42,75 oltre alle superfici accessorie costituite dall'ampia terrazza.

**Lotto B):** ha una superficie utile calpestabile di mq 42,90 oltre alle superfici accessorie costituite dall'ampia terrazza.

#### STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

gli appartamenti conserva ancora in sufficiente stato conservativo le finiture interne dei pavimenti e dei rivestimenti; necessita di risanamento alle pareti con particolare alle zone oggetto di abuso, agli impianti e alle finiture esterne.

#### **DEFINITE**

**per il LOTTO A)** un totale superficie di **mq 60,15**, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile residenziale di mq 42,75 la superficie ragguagliata degli accessori;

**per il LOTTO B)** un totale superficie di **mq 58,80**, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile residenziale di mq 42,90 la superficie ragguagliata degli accessori;

**Per quanto detto**

#### **SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO**

**LOTTO A)** mq 60,15 x €/mq 1.700,00 = ----- € **102.255,00**

che corrispondono al valore di mercato stimato del LOTTO A).

#### **DETRAZIONI**

**differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria**

(€ 102.255,00 - € 9.3500,00) = ----- € **92.905,00**

**(euro novantaduemilanovecentocinque/00)**

che corrisponde al valore di mercato del **LOTTO A)** nella ordinarietà di mercato, al netto delle detrazioni.

\*\*\*

**LOTTO B)** mq 58,80 x €/mq 1.700,00 = ----- € **99.960,00**

che corrispondono al valore di mercato stimato.

che corrispondono al valore di mercato stimato del LOTTO B).

## DETRAZIONI

**differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria**

(€ 99.960,00 - € 14.850,00) = ----- € **85.110,00**

**(euro ottantacinquemilacentodieci/00)**

che corrisponde al valore di mercato del **LOTTO B)** nella ordinarietà di mercato, al netto delle detrazioni.

\* \* \* \* \*

## ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

**ALLEGATO “A1”:** PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA APPARTAMENTO

**ALLEGATO “A2”:** PLANIMETRIA STATO LEGITTIMABILE

**ALLEGATO “A3”:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ALLEGATO “B1”:** PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA APPARTAMENTO

**ALLEGATO “B2”:** PLANIMETRIA STATO LEGITTIMABILE

**ALLEGATO “B3”:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ALLEGATO “C1A”:** VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'ABITAZIONE

**ALLEGATO “C2A”:** PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

**ALLEGATO “C3B”:** VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'ABITAZIONE

**ALLEGATO “C4B”:** PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

**ALLEGATO “C5”:** CERTIFICATI DI RESIDENZA DEGLI ESECUTATI

**ALLEGATO “C6”:** CERTIFICATI DI STATO DI FAMIGLIA DEGLI ESECUTATI

**ALLEGATO “D”:** COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY

**ALLEGATO “E1”:** ISCRIZIONE FORMALITÀ N. 5091 DEL 02/08/11

**ALLEGATO “E2”:** FORMALITÀ N. 165 DEL 15/01/98

**ALLEGATO “F1”:** STRALCIO PROGETTO APPROVATO DEL 1969

**ALLEGATO “F2”:** CERTIFICATO DEL COMUNE CON AGIBILITÀ

**ALLEGATO “F3”:** NOTA DEL COMUNE PER IRREPERIBILITÀ DIA

\* \* \* \* \*

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d’ufficio si compone di numero 33 pagine, a retro non utilizzabile, e numero 18 allegati.

**TARQUINIA, li 29/02/2024**

**IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO**

**Geom. Paolo BARTOLESCHI**