
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferretti Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2021 del R.G.E.

promossa da

INTESA SAN PAOLO SPA

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXX

contro

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX



INCARICO

In data 26/07/2021, il sottoscritto Arch. Ferretti Carlo, con studio in Viale della Repubblica, 268 - 00047 - Marino (RM), email arch.carloferretti@tiscali.it, PEC arch.carlo.ferretti@pec.archrm.it, Tel. 06 93 547 289, Fax 06 93 547 289, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - SS NETTUNENSE 292, scala A, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un appartamento al piano primo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - SS NETTUNENSE 292, scala A, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione preliminare è stata redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXX in data 27 luglio 2021 e depositata in data 27 luglio 2021 (vedi allegato 01). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXX Notaio in data 01/07/2021 e depositata dal creditore precedente in data 02 luglio 2021 (vedi allegato 02).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)



- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento al piano primo identificato al NCEU di Lanuvio al foglio 33, p.lla 78, sub. 10 confina con il vano scala, int. 2, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-------|
| appartamento | 95,30 mq | 109,28 mq | 1,00 | 109,28 mq | 1 |
| balcone 1 | 3,70 mq | 3,70 mq | 0,30 | 1,11 mq | 1 |
| balcone 2 | 9,60 mq | 9,60 mq | 0,30 | 2,88 mq | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 113,27 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. E' stato effettuato un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 18). E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio ed a quanto dettato dal DPR 138 del 1998 per la definizione della superficie convenzionale. Le altezze degli ambienti oltre ulteriori dimensionamenti sono indicate nel rilievo allegato (vedi allegato 18). Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative a causa delle suppellettili ed arredi rinvenuti all'interno dell'immobile, come si evince dalle foto allegate (vedi allegato 20), non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati e le relative angolazioni. Gli spessori dei muri di confine con le altre unità immobiliari sono stati ipotizzati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|--|
| Dal 29/11/1971 al 02/10/2006 | XXXXXXXXXXXXX1/1 | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 78, Sub. 10 Cate goria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 712,71 Piano 1 |
| Dal 02/10/2006 | XXXXXXXXXXXXX 1/2 XXXXXXXXXXXXX 1/2 | Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 78, Sub. 10 Cate goria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 117 mq Rendita € 712,71 Piano 1 |



I titolari catastali corrispondono a quelli reali, la cronistoria catastale è rappresentata nella visura storico catastale che si allega (vedi allegati 03).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 33 | 78 | 10 | | A2 | 2 | 6 | 117 mq | 712,71 € | 1 | | |

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene. Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che: i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto e sia la planimetria e l'inserimento in mappa risultano agli atti del catasto (vedi allegato 03-04-05-06).

Da un confronto tra quanto rilevato e quanto accatastato sono emerse difformità di dettaglio per quanto riguarda la distribuzione interna, mentre alcune aperture esterne risultano disallineate e di grandezza differente.

Il confronto tra quanto autorizzato e quanto accatastato non risulta possibile per le motivazioni espresse nel paragrafo regolarità edilizia a cui si rimanda (esistenza in fascicolo di due versioni progettuali per le quali il Comune di Lanuvio non ha fornito i chiarimenti richiesti dal CTU).

Inoltre il riferimento di toponomastica rinvenuto in catasto e quindi SS Nettunense n. 126 km 19 piano 1 interno 1 scala A non è conforme con quanto rilevato in sede di sopralluogo e quindi SS Nettunense n. 292 piano 1 interno 1 scala A. I certificati di residenza prodotti confermano l'indirizzo rilevato dal CTU ma specificano l'interno 2 in luogo dell'interno 1 (vedi allegato 21), pertanto stante questa discordanza non è stato effettuato il cambio di toponomastica.

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo i soggetti eseguiti non erano presenti (vedi allegato 19).

PATTI

In data 27 luglio 2021 è stata inoltrata richiesta presso l'agenzia delle entrate di Albano Laziale per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. L'agenzia delle entrate con mail del 05 agosto 2021 ha fornito un contratto di locazione registrato per l'immobile richiesto ma non più operante (vedi allegato 7-23).

In sede di sopralluogo gli occupanti hanno prodotto un contratto di locazione di durata annuale con data 07/06/2021 non registrato e non opponibile (vedi allegato 24)



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato conservativo sufficiente (vedi allegato 20)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto in questione non è gravato da usi civici come da certificazione del 07/09/2021 del Comune di Lanuvio (vedi allegato 25)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non ispezionabili, esposizione est-ovest.

Altezza utile interna variabile tra ml. 2,97 e 2,98 come meglio specificato nel rilievo allegato.

Strutture verticali in cemento armato e solai in latero cemento.

Pareti esterne rivestite in parte in cortina ed in parte intonacate e tinteggiate.

Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Pareti cucina e bagno piastrellate.

Pavimenti in piastrelle.

Infissi esterni in alluminio con tapparelle in pvc.

Infissi interni in legno.

Impianti esistenti: elettrico, idrico, igienico sanitario, gas cucina, impianto riscaldamento autonomo con termosifoni ma senza caldaia, è presente un boiler elettrico sul balcone, la fornitura dell'acqua è assicurata da un pozzo con impianto di depurazione condominiale come descritto nelle informazioni fornite dall'Amministratore di condominio (vedi allegato 27).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo il compendio oggetto di pignoramento è risultato occupato dal [REDACTED] e da suo fratello e suo padre, anche se quest'ultimo non era presente [REDACTED] mi ha fornito il titolo in merito all'occupazione (vedi allegato 24). Tale titolo non risulta opponibile alla procedura in quanto redatto in data postuma al pignoramento e comunque non registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|---|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/11/1971 al 02/10/2006 | XXXXXXXXXXXXX 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX | ATTO DI COMPRAVENDITA (VEDI ALLEGATO 08) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXXXXXXX | 29/11/1971 | 20339 | |



| | | Trascrizione | | | |
|---------------------------------------|--|---|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 2 | 02/12/1971 | | 69709 |
| Dal 02/10/2006 | | ATTO DI COMPRAVENDITA (VEDI ALLEGATO 09) | | | |
| XXXXXXXXXXXX 1/2 XXXXXXXXXXXX 1/2 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX | | XXXXXXXXXXXX | 02/10/2006 | 25609 | 2917 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 2 | 03/10/2006 | 64516 | 38948 |

Si specifica che l'atto di compravendita del 29/11/1971 è stato rogato dal Dr. XXXXXXXXXX in qualità di coadiutore temporaneo giusta delibera del Consiglio Notarile di Roma in data 15/10/1971 del Dr. XXXXXXXXXX Notaio in Roma (vedi allegato 08).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dall'Avv. XXXXXXXXXX Notaio in data 01 luglio 2021 e depositata dal creditore procedente in data 02 luglio 2021 (vedi allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è ubicato l'immobile è regolamentata dalla variante di PRG del Comune di Lanuvio, zona B3C, approvato con delibera della Regione Lazio n. 506 del 3 marzo 2007 e n. 888 del 16 novembre 2007 (vedi allegato 10).

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'interno del fascicolo visionato presso gli archivi del Comune di Lanuvio ho riscontrato la seguente documentazione in merito ai titoli abilitativi che legittimano il bene oggetto di pignoramento:

- nulla osta per esecuzione lavori edili del 17/05/1968 (vedi allegato 14);
- progetto approvato in data 03/08/1967 verbale n. 7 (vedi allegato 15);
- rinnovo nulla osta per esecuzione lavori edili del 16/05/1969 (vedi allegato 14);
- progetto approvato in data 30/08/1968 verbale n. 6 (vedi allegato 16);
- autorizzazione di abitabilità del 03/12/1969 (vedi allegato 17).

In considerazione della datazione dei titoli abilitativi riscontrati il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno inoltrare a mezzo pec presso il Comune di Lanuvio una richiesta di verifica di esistenza di atti di condono edilizio con il seguente tono (vedi allegato 11):

**"ALLA C.A. UFFICIO SANATORIE EDILIZIE
OGGETTO: RGE 150-21 TRIBUNALE DI VELLETRI**



RICHIESTA ESISTENZA ATTI DI CONDONO EDILIZIO

Il sottoscritto Arch. Carlo Ferretti è stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Velletri Dott. Enrico Colognesi, esperto nell'esecuzione immobiliare 150/2021 (vedi incarico allegato).

Oggetto dell'incarico conferito dal G.E. è l'accertamento della conformità tra il costruito esistente e i grafici approvati e la stima del valore di mercato dell'immobile.

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento situato in SS Nettunese n° 292 palazzina A al piano primo, e identificato in catasto fabbricati di Lanuvio al F. 33, p.lla 78, sub 10

Nell'atto di proprietà rogante Matteo Calabrese del 02/10/2006 l'immobile viene dichiarato realizzato in forza di progetto approvato in data 03 agosto 1967 con verbale n. 7, e relativa autorizzazione di abitabilità rilasciata il 03 dicembre 1969.

Considerato la data dei titoli autorizzativi si richiede cortesemente di verificare se agli archivi del Comune di Lanuvio risultino eventuali pratiche di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985, della legge 724/1994 e della legge 326/2003.

Il CTU

Architetto Carlo Ferretti"

Il Comune di Lanuvio con nota prot. 27036 del 21/09/2021 ha risposto che alla data odierna non risultano agli atti richieste di sanatorie edilizie ai sensi della Legge 47/85, 724/94, 326/03, relative all'appartamento distinto in catasto al Fg. 33, p.lla 78, sub 10 (vedi allegato 12).

Considerato che all'interno del fascicolo esaminato presso gli uffici del Comune di Lanuvio il sottoscritto CTU ha rinvenuto, come specificato all'inizio di codesto paragrafo, due progetti entrambi approvati dalla commissione edilizia dell'epoca e quindi rispettivamente progetto approvato in data 03/08/1967 con verbale n. 7 (prima versione progettuale), progetto approvato in data 30/08/1968 con verbale n. 6 (seconda versione progettuale);

considerato che le due versioni progettuali differiscono sostanzialmente tra loro e che l'autorizzazione di abitabilità del 03/12/1969 fa riferimento soltanto al progetto approvato in data 03/08/1967 con verbale n. 7 (prima versione progettuale) ma cita altresì alcuni spazi e destinazioni d'uso del piano terra rappresentate soltanto nel progetto approvato in data 30/08/1968 con verbale n. 6 (seconda versione progettuale);

il sottoscritto CTU in data 28/09/2021, al fine di comprendere a quale versione progettuale appartenesse l'appartamento oggetto di pignoramento individuato in catasto al piano primo, ha inoltrato a mezzo pec presso il Comune di Lanuvio una richiesta di chiarimenti urbanistici con il seguente tono (vedi allegato 13):

"ALLA C.A. UFFICIO URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: RGE 150-21 TRIBUNALE DI VELLETRI - RICHIESTA DI CHIARIMENTI URBANISTICI

Lo scrivente architetto Carlo Ferretti, è stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Velletri Dott. Enrico Colognesi, esperto nell'esecuzione immobiliare 150/21 in data 26.07.2021.

Oggetto del pignoramento immobiliare è un appartamento inserito all'interno di un complesso edilizio più vasto situato nel Comune di Lanuvio in Via Nettunense al civico 292 scala A (soc. Bellavista), identificato al F 33, P 78, SUB 10 del NCEU del Comune di Lanuvio, realizzato in forza del nulla osta per esecuzione lavori edili del 17/05/1968.

Oggetto dell'incarico conferito dal G.E. è l'accertamento della conformità tra il costruito esistente e i grafici approvati e la stima del valore di mercato degli immobili.

Considerato che all'interno del fascicolo visionato sono presenti due versioni progettuali di cui la prima definita come progetto approvato in data 03/08/1967 verbale n. 7 e la seconda definita come progetto approvato in data 30/08/1968 verbale n. 6.

Considerato che sia il nulla osta originario per esecuzione lavori edili del 17/05/1968, sia il rinnovo del suddetto nulla osta del 16/05/1969, sia l'abitabilità del 03/12/1969 fanno tutti riferimento al progetto approvato in data 03/08/1967 senza menzionare la seconda versione progettuale e quindi quella approvata in data 30/08/1968,

si richiede se la versione progettuale approvata in data 30/08/1968, possa ritenersi valida a tutti gli effetti di legge.



Si chiede cortesemente di avere comunicazione anche per le vie brevi: tel., fax, E-mail."

Visto che il termine ultimo per la consegna dell'elaborato peritale alle parti era il 07/11/2021 e che alla data del 05/11/2021 il Comune di Lanuvio non aveva fornito risposte ai chiarimenti richiesti in data 28/09/2021, il sottoscritto ha richiesto una proroga di 60 giorni al Giudice Esecutore, regolarmente concessa dallo stesso (vedi allegato 28).

Inoltre sempre in data 05/11/2021 il sottoscritto ha inviato al Comune di Lanuvio sollecito a mezzo pec per avere i chiarimenti già richiesti con quesito inviato il 28 settembre 2021 (vedi allegato 29).

Alla data odierna il Comune di Lanuvio non ha fornito né risposte né chiarimenti in merito.

Considerato quanto sopra espresso e fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Lanuvio, il sottoscritto CTU **non è nella condizione di potersi esprimere in merito alla conformità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di pignoramento**, in quanto lo stesso Comune di Lanuvio non si è pronunciato nel definire quale delle due soluzioni progettuali contenute nel fascicolo presente agli atti, ed entrambe approvate dalla commissione edilizia dell'epoca, debba ritenersi valida. Pertanto lo stesso CTU non è stato messo nella condizione di poter effettuare il dovuto confronto tra quanto autorizzato e quanto realizzato, avendo a disposizione solo la situazione attuale rilevata dallo scrivente e non anche la situazione di progetto ufficiale, "condicio sine qua non" per adempiere al mandato ricevuto.

Tuttavia, **a puro titolo di informazione**, si ritiene comunque utile elencare le difformità rilevate effettuando un raffronto tra quanto rinvenuto sui luoghi e quanto autorizzato con le due versioni progettuali a disposizione negli archivi del Comune di Lanuvio, versioni progettuali per le quali il Comune non si è espresso in merito alla relativa validità da prendere in considerazione.

Da un confronto tra quanto autorizzato con il progetto approvato in data 03/08/1967 verbale n. 7 (prima versione progettuale) e quanto riscontrato in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

tale versione progettuale rappresenta il fabbricato denominato A con un piano terra cieco e quindi non utilizzabile, oltre 5 piani residenziali soprastanti partendo da un piano sopraelevato a quota di progetto +1,30;

in virtù di quanto rappresentato su questa versione progettuale e quanto riscontrato sui luoghi non risulta comunque possibile effettuare un raffronto poiché nella distribuzione verticale dei piani il fabbricato in progetto risulta sfalsato rispetto al fabbricato realizzato e quindi non è possibile individuare con certezza il piano di riferimento del fabbricato interessato dal pignoramento, ossia il primo piano;

l'altezza interna degli ambienti è variabile tra 2.97 e 2.98, quindi inferiore ai 3.30 di progetto autorizzato.

Da un confronto tra quanto autorizzato con il progetto approvato in data 30/08/1968 verbale n. 6 (seconda versione progettuale) e quanto riscontrato in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

1-difformità diffuse inerenti la distribuzione interna;

2-difformità diffuse in prospetto inerenti le aperture e i balconi sia come collocazione che come dimensione, oltre le tipologie di finitura dei materiali non corrispondenti;

3-difformità inerenti la linea di contorno che determina la sagoma del fabbricato;

l'altezza interna degli ambienti è variabile tra 2.97 e 2.98, quindi inferiore ai 3.30 di progetto autorizzato.

Si specifica che essendo qualsiasi procedura di accertamento di conformità o di ripristino dei luoghi a cura e spese dell'aggiudicatario, e che al momento tali procedure non sono accertabili, sarà comunque valutata una decurtazione economica cautelativa in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.



Non è applicabile il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03). Inoltre non avendo potuto effettuare i dovuti raffronti tra quanto autorizzato e quanto rilevato, come già ampiamente relazionato, il sottoscritto CTU non è nella condizione di potersi esprimere con certezza in merito agli abusi edilizi.

Non sono stati rinvenuti nè nella disponibilità dei proprietari nè nel fascicolo agli atti del Comune di Lanuvio le certificazioni degli impianti.

Non avendo riscontrato il certificato energetico dell'immobile si è proceduto alla redazione dell'APE (vedi allegato 26).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito. Pertanto il sottoscritto ha effettuato una regolare richiesta di informazioni in merito a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. L'amministratore ha fornito le informazioni contenute nel documento che si allega (vedi allegato 27).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - SS NETTUNENSE 292, scala A, interno 1, piano 1.

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un appartamento al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 78, Sub. 10, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Superficie convenzionale del bene stimato: 113,27 mq (commerciali)

Metodo di stima sintetico comparativo, in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Interrogazioni effettuate presso la banca dati dell'OMI

A seguito delle ricerche fatte presso la banca dati dell'OMI (vedi allegato 22) il sottoscritto ha rilevato le seguenti risultanze che sono state ritenute consone al bene oggetto di valutazione:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: LANUVIO

Fascia/zona: Suburbana/CAMPOLEONE

Codice zona: E1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservative | Valore di mercato (€/mq) | di Superficie (L/N) | Valori di locazione (€/mq x | di Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
|-----------|--------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|



| | | | | mese) | | | |
|------------------------------|---------|------|------|-------|--|-----|-----|
| | | Min | Max | | | Min | Max |
| Abitazioni civili | Normale | 1000 | 1500 | L | | 3,8 | 5,5 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 900 | 1350 | L | | 3,3 | 4,8 |
| Box | Normale | 600 | 900 | L | | 2,5 | 3,5 |
| Ville e Villini | Normale | 1100 | 1600 | L | | 4 | 6 |

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima e considerata la situazione attuale del mercato immobiliare e le peculiarità del bene in oggetto, è stato preso come riferimento il valore di **1.350,00 €/mq comm**

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a:

1.350,00 (€/mq comm.) x 113,27 (mq comm.) =
€152.914,50

Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Lanuvio per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, a seguito di quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

- per quanto riguarda lo stato di conservazione generale dell'immobile;
- per quanto descritto al paragrafo regolarità edilizia;
- per sanzioni al momento non valutabili;
- per eventuali successive variazioni catastali;
- per eventuali oneri condominiali in riferimento a quanto descritto nel paragrafo vincoli od oneri condominiali;
- per eventuali ulteriori spese ed oneri;
- per inapplicabilità della garanzia per vizi;**

si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva ed onnicomprensiva pari al 20% dell'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

€ 152.914,50 x 0,20 = € 30.582,90

Valore finale dell'immobile

€ 152.914,50 - € 30.582,90 = € 122.331,60

ed in cifra tonda € 122.000,00 (oltre oneri di legge se dovuti)

Vendita da effettuarsi in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere.



Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, quindi, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Problematiche inerenti la definizione della versione progettuale ufficiale essendo presenti due versioni progettuali in fascicolo e quindi impossibilità di definire le difformità urbanistiche ed edilizie non avendo potuto effettuare il dovuto raffronti tra quanto realizzato e quanto autorizzato. I raffronti descritti nel quesito regolarità urbanistica sono stati evidenziati a puro titolo di informazione. Si rimanda pertanto al paragrafo regolarità urbanistica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marino, li 13/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferretti Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ N° 3 Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURA CATASTO TERRENI
- ✓ N° 7 Altri allegati - RICHIESTA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 8 Altri allegati - ATTO ULTRAVENTENNALE REP. 20339
- ✓ N° 9 Altri allegati - ATTO DI PROPRIETA REP. 25609
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRG ED NTA COMUNE DI LANUVIO
- ✓ N° 11 Altri allegati - QUESITO AL COMUNE DI LANUVIO PER ESISTENZA CONDONI
- ✓ N° 12 Altri allegati - RISPOSTA DEL COMUNE DI LANUVIO PER ESISTENZA CONDONI
- ✓ N° 13 Altri allegati - QUESITO AL COMUNE DI LANUVIO PER CHIARIMENTI URBANISTICI



- ✓ N° 14 Altri allegati - 2 NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI
- ✓ N° 15 Altri allegati - ALLEGATO GRAFICO DEL 1967 AL NO ESECUZIONE LAVORI EDILI
- ✓ N° 16 Altri allegati - ALLEGATO GRAFICO DEL 1968 AL NO ESECUZIONE LAVORI EDILI
- ✓ N° 17 Altri allegati - ABITABILITA
- ✓ N° 18 Altri allegati - RILIEVO
- ✓ N° 19 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ N° 20 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 21 Altri allegati - 2 CERTIFICATI CUMULATIVO RESIDENZA - STATO DI FAMIGLIA
- ✓ N° 22 Altri allegati - VISURA OMI
- ✓ N° 23 Altri allegati - CONTRATTO LOCAZIONE PRODOTTO DA AGENZIA ENTRATE
- ✓ N° 24 Altri allegati - CONTRATTO LOCAZIONE PRODOTTO DA OCCUPANTI
- ✓ N° 25 Altri allegati - CERTIFICAZIONE USI CIVICI
- ✓ N° 26 Altri allegati - APE
- ✓ N° 27 Altri allegati - INFORMAZIONI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- ✓ N° 28 Altri allegati - RICHIESTA DI PROROGA ED ACCOGLIMENTO DEL G.E.
- ✓ N° 29 Altri allegati - SOLLECITO RISPOSTA AL COMUNE DI LANUVIO PER CHIARIMENTI URBANISTICI

