
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferretti Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

INCARICO

In data 11/04/2023, 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 Colleferro (RM) - Via G. di Vittorio 145, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Colleferro (RM) - Via G. di Vittorio 145 piano T

DESCRIZIONE

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via G. di Vittorio 145, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Colleferro (RM) - Via G. di Vittorio 145 piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione preliminare è stata redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXX in data 26 maggio 2023 e depositata in data 26 maggio 2023 (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 dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data 27 marzo 2023 e depositata dal creditore precedente in data 05 aprile 2023 (vedi allegato 02)

TITOLARITÀ

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

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

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento al piano primo identificato al NCEU di Collesferro al foglio 8, p.lla 448, sub. 3 confina con il vano scala, con l'appartamento int. 3 e con l'area condominiale salvo altri. Per quanto riguarda la cantina identificata al NCEU di Collesferro al foglio 8, p.lla 550, sub. 4 non è stato possibile determinare i confini in quanto non sussistono in catasto elementi utili per la determinazione degli stessi (vedi allegato 03).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piana
BENE 1 P 448 SUB 3 APPARTAMENTO	46,57 mq	60,64 mq	1,00	60,64 mq	1
BENE 1 P 448 SUB 3 BALCONE		3,45 mq	0,30	1,03 mq	1
BENE 2 P 550 SUB 4 CANTINA	4,42 mq	6,55 mq	0,50	3,27 mq	T
Totale superficie convenzionale:				64,94 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 09). E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare 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 09). Gli spessori dei muri di confine sono stati ipotizzati nel caso non sia stato possibile determinarne con accuratezza la dimensione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1988 al 29/01/2003	XXXXXXXXXXXX 1/2 [REDACTED] 1/2	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 448, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 1,40 Piano 1

		Graffato P.LLA550 SUB.4
Dal 29/01/2003 al 20/07/2009	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 448, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 335,70 Piano 1 Graffato P.LLA550 SUB.4
Dal 20/07/2009 al 21/04/2023	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 448, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 335,70 Piano 1 Graffato P.LLA550 SUB.4

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
COL	8	448	3		A3	2	5	67 mq	335,7 €	1	P.LLA550 SUB.4

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, per quanto riguarda l'abitazione posta al piano primo ed identificata con la particella 448 sub 3 risulta sia la planimetria catastale che l'inserimento in mappa mentre per quanto riguarda la cantina posta al piano terra ed identificata con la particella 550 sub 4 risulta la planimetria catastale (vedi allegato 03).

Inoltre non avendo riscontrato agli atti del catasto l'elaborato planimetrico l'individuazione della cantina, considerato che ce ne sono quattro, è stata effettuata tramite le indicazioni della proprietaria come riportato nel verbale di accesso (vedi allegato 11).

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto rilevato, per quanto riguarda l'abitazione posta al piano primo ed identificata con la particella 448 sub 3 sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica, un cambio di destinazione d'uso interno consistente nello spostamento della cucina nell'ambiente provvisto di balcone ed al posto della cucina è stata realizzata una camera da letto che non rispetta il dimensionamento minimo previsto dal DM del 5 luglio 1975, il bagno è stato ampliato ricavando un angolo doccia mediante la parziale demolizione di un muro portante.

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto rilevato, per quanto riguarda la cantina posta al piano terra ed identificata con la particella 550 sub 4 sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica.

Il confronto tra quanto accatastato e quanto autorizzato per quanto riguarda l'abitazione posta al piano primo

ed identificata con la particella 448 sub 3 non è stato possibile per le motivazioni espresse nel paragrafo regolarità edilizia; mentre per quanto riguarda la cantina posta al piano terra ed identificata con la particella 550 sub 4 risultano delle difformità di dettaglio architettonico.

La visura catastale determina l'indirizzo come Via Giuseppe di Vittorio 235, di fatto il numero civico risulta essere il 145, è stata quindi predisposta la variazione di toponomastica (vedi allegato 14).

PRECISAZIONI

L'esame degli atti del procedimento risulta nella relazione preliminare redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXXX in data 26 maggio 2023 e depositata in data 26 maggio 2023 (vedi allegato 01).

PATTI

In data 12 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. L'Agenzia delle Entrate di Velletri con mail del 27 aprile 2023 ha risposto che agli atti risulta un contratto di comodato gratuito registrato il 7 giugno 2016 serie 3 n 702 scadenza 6 giugno 2026 (vedi allegato 06-13).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in uno stato conservativo sufficiente (vedi allegato 10).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di una palazzina con tre unità abitative in totale. Il debitore ha dichiarato che non esiste un condominio costituito (vedi allegato 11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 15 maggio 2023 ricevuta prot. 21404/2023 è stata inoltrata a mezzo pec al protocollo del Comune di Colleferro richiesta di informazioni in merito a quanto previsto dall'art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c. (vedi allegato 08). Ad oggi non sono pervenute notizie in merito pertanto il sottoscritto CTU non è nella condizione di potersi esprimere in riferimento a tale problematica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione posta al piano primo ed identificata con la particella 448 sub 3

Fondazioni non ispezionabili.

Esposizione nord-ovest / sud-est.

Altezza utile interna ml. 3,06 come meglio specificato nel rilievo allegato.

Strutture verticali in muratura.

Pareti esterne rivestite in intonaco e tinteggiate.

Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Pareti bagno piastrellate.

Pareti cucina non piastrelate.
 Pavimenti in marmette.
 Infissi esterni in legno con avvolgibili in plastica.
 Infissi interni in legno.
 Impianti esistenti: elettrico, idrico, igienico sanitario.

Cantina posta al piano terra ed identificata con la particella 550 sub 4

Fondazioni non ispezionabili.
 Altezza utile interna ml. 3,10 come meglio specificato nel rilievo allegato.
 Strutture verticali in muratura.
 Pareti esterne ed interne al grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile. Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento è risultato libero (vedi allegato 11)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2003 al 21/07/2009	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO (vedi allegato 05)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUDICE DELEGATO	29/01/2003	205/2003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	VELLETRI		791	571	
Dal 20/07/2009	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 04)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXX	20/07/2009	58064	14790
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	VELLETRI	21/07/2009	4691	2755	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'elenco della formalità pregiudizievoli è contenuto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data 27 marzo 2023 e depositata dal creditore procedente in data 05 aprile 2023 (vedi allegato 02)

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è ubicato l'immobile è attualmente regolamentata dalla variante di P.R.G. del Comune di Colferro approvata con D.G.R. n. 4719 del 17/07/1984. Zona per Attrezzature Urbane - Attrezzature Comuni - AS - Attrezzature sociali - come definita dall'art. 28 C.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.(vedi allegato n° 15).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della lettura dell'atto notarile è emerso quanto segue: nell'atto di proprietà rogante XXXXXXXXXX in data 20 luglio 2009 rep. 58064 trascritto il 21 luglio 2009 ai nn. 2755/4691 a Velletri non è fatta alcuna menzione in merito ai titoli abilitativi collegati al bene oggetto di pignoramento se non all'art. 5 ove viene descritto che lo stesso "è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967" (vedi allegato 04).

Nel decreto di trasferimento del 29 gennaio 2003 trascritto a Velletri al reg. gen 791 ed al reg. part. 571 non sono emersi riferimenti in merito alla legittimità urbanistico ed edilizia dei beni oggetto di pignoramento (vedi allegato 05)

Pertanto con nota inviata per pec al Comune di Colferro protocollo 21404/2023 in data 15/05/2023 il sottoscritto CTU ha richiesto le seguenti informazioni (vedi allegato 08):

ALLA C.A. EDILIZIA PRIVATA

Il sottoscritto Arch. Carlo Ferretti è stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Velletri Dott. Enrico Colognesi, esperto nell'esecuzione immobiliare 93/2023.

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 Via Giuseppe di Vittorio al civico 235 (235 riferimento catastale ma 145 di fatto), e identificato in catasto fabbricati di Colferro al F. 8, p.lla 448, sub 3 e p.lla 550, sub 4.

Nell'atto di proprietà rogante XXXXXXXXXX del 20/07/2009 l'immobile viene dichiarato realizzato antecedentemente al primo settembre 1967, senza alcun riferimento in merito ai titoli abilitativi.

Si specifica comunque che la particella 448 di cui al foglio 8 risulta già presente nell'impianto catastale del 1939 del Comune di Colferro

1)Al fine di verificare la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di procedura, si richiede cortesemente di verificare se agli atti del comune esistano titoli abilitativi quali Licenza edilizie, Concessione edilizia, P.D.C., D.I.A., S.C.I.A., C.L.L.A. e/o ordinanze emesse dal vostro Comune, facenti capo ai nominativi di seguito elencati, desunti dalla visura storico catastale oltre che dall'atto su citato, per l'immobile di cui sopra; XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX.

Si prega cortesemente di rispondere anche in caso di riscontri negativi nei vostri archivi.

2)Si chiede altresì cortesemente a quale data faccia riferimento il primo strumento urbanistico adottato ed approvato nel Comune di Colferro con riferimento alla zona della particella interessata e quindi NCEU di Colferro F8, P448.

3)Inoltre considerato che tra i quesiti posti dal giudice è compito del CTU:

"la verifica che 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, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c.)"

Si richiede cortesemente di verificare se sulla particella 448 di cui al Foglio 8 insistano tali gravami e se gli stessi siano stati affrancati.

Il CTU

Architetto Carlo Ferretti

Si allegano:

01 incarico del Giudice Esecutore

02 certificato storico catastale

03 estratto di mappa

04 impianto catastale 1939(vedi allegato 08).

Il Comune ha quindi contattato telefonicamente il sottoscritto per visionare il materiale rinvenuto in archivio costituito da due fascicoli distinti: un fascicolo inerente l'abitazione identificata con la particella 448 sub 3 ed un fascicolo inerente la cantina identificata con la particella 550 sub 4.

All'interno del fascicolo riguardante l'abitazione ho riscontrato la seguente documentazione (vedi allegato 16):

-licenza 148/53 intestata a XXXXXXXXXXXX;

-la relazione tecnica;

-abitabilità 76/55 intestata a XXXXXXXXXXXX.

In tale fascicolo non è stato rinvenuto alcun grafico progettuale e sull'abitabilità non sono riportati gli estremi della licenza edilizia, inoltre il riferimento di toponomastica risulta essere Via Valle Purera oggi Via G. di Vittorio (vedi allegato 16).

Pertanto, presupponendo che la licenza 148/53 possa essere il titolo abilitativo del bene identificato con la particella 448 sub3, non è stato comunque possibile effettuare i dovuti raffronti tra quanto rilevato e quanto autorizzato in quanto il grafico non è stato rinvenuto; e quindi il sottoscritto CTU non è nella condizione di poter accertare la legittimità urbanistica ed edilizia del manufatto oggetto di pignoramento (abitazione) e quindi non è nella condizione di potersi esprimere in merito a tale quesito.

Si ritiene comunque utile evidenziare quanto segue:

la camera da letto ricavata nell'ambiente letto1 non rispetta quanto indicato nel DM del 5 luglio 1975 e quindi tale collocazione non è assentibile;

l'ampliamento del wc realizzato ricavando un angolo doccia mediante la parziale demolizione di un muro portante, confrontando quanto presente nella piantina catastale datata 1989 unico atto grafico di riferimento rinvenuto e comunque non probante con la situazione rilevata, nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia si ritiene che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 36-37 del DPR 380/2001 oltre al fatto che sarà necessario provvedere alla regolarizzazione presso il Genio Civile della Regione Lazio in relazione alla difformità strutturale effettuata (DPR 380/2001 art. 96 e Regolamento Regione Lazio 26 ottobre 2020 n. 26 e s.m.i.).

Non sono state rinvenute né nella disponibilità del Comune né nella disponibilità dei proprietari le certificazioni di regolarità degli impianti.

Considerato quanto sopra puntualmente espresso sarà valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

All'interno del fascicolo riguardante la cantina ho riscontrato la seguente documentazione (vedi allegato 17):

-licenza 95/1955 intestata a XXXXXXXXXXXX;

-la relazione tecnica;

-grafico progettuale.

Nel grafico e nella relazione tecnica viene fatto riferimento che tali cantine e legnaia sono annesse alla casa già esistente di XXXXXXXXXXXX (vedi allegato 17);

per quanto riguarda la cantina, da un confronto tra quanto autorizzato e quanto rilevato sono emerse difformità di dettaglio architettonico ed inoltre su l'immobile che riguarda tale unità immobiliare risulta una sopraelevazione con copertura a due falde difforme rispetto alla copertura piana rappresentata nel grafico.

Premesso che il sottoscritto CTU non è nella condizione di determinare con certezza l'epoca degli abusi edilizi riscontrati e che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Colleferro per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, si ritiene che la sopraelevazione con copertura a due falde debba essere oggetto di ripristino dei luoghi, sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

Per i due beni immobiliari 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) e la data degli abusi non è accertabile.

Si è proceduto alla redazione dell'APE per l'abitazione (vedi allegato 12).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Non è stato possibile reperire informazioni in merito ad una eventuale esistenza di amministrazione condominiale regolarmente costituita in quanto: non sono state rinvenute bacheche con affissioni inerenti informazioni in merito a tale problematica e comunque la comproprietaria presente al sopralluogo ha sottoscritto che non esiste una amministrazione condominiale regolarmente costituita (vedi allegato 11) Considerato quanto sopra non è stato possibile determinare se esistano eventuali oneri condominiali insoluti e quindi il sottoscritto CTU non è nella condizione di potersi esprimere in merito tale problematica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 145, interno 4, piano 1
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Colleferro (RM) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 145 piano T

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 448, Sub. 3, Categoria A3 graffato con Part. 550, Sub. 4

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Superficie convenzionale del bene stimato: 64,94 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. (vedi allegato 07).

In relazione alle caratteristiche dei cespiti espropriati, all'ubicazione, allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene utilizzare i seguenti valori:

quotazioni vendita per tipologia Residenziale, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (vedi allegato 00) minimo 850,00 €/mq, massimo 1.250,00 €/mq.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato preso come riferimento il valore medio di **1.050,00 €/mq comm.**

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

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

1.050,00 (€/mq comm.) x 64,94(mq comm.) =
€ 68.187,00

Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Collesferro 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, considerate le certificazioni edilizie ed impiantistiche non rinvenute e la mancanza dell'agibilità come descritto nel paragrafo regolarità edilizia;
per mancanza del rispetto dei requisiti minimi previsti dal DM del 5 luglio 1975 come specificato nel paragrafo regolarità edilizia;

si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva ed omnicomprensiva pari al 15% dell'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

€ 68.187,00 x 0,15 = € 10.228,05

Valore finale dell'immobile

€ 68.187,00 - € 10.228,05 = € 57.958,95

ed in cifra tonda € 58.000,00 (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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

stato di conservazione generale dell'immobile sufficiente;
inaccertabilità della legittimità urbanistica ed edilizia come specificato nel paragrafo regolarità edilizia per quanto riguarda l'abitazione;
non conformità sia sull'abitazione che sulla cantina;
mancanza del rispetto dei requisiti minimi previsti dal DM del 5 luglio 1975 come specificato nel paragrafo regolarità edilizia;
inapplicabilità della garanzia per vizi, considerate le certificazioni edilizie ed impiantistiche non rinvenute.

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.

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 22/06/2023

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 - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ATTO DI PROPRIETA
- ✓ N° 5 Altri allegati - ATTO ULTRAVENTENNALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - RICHIESTA E RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE
- ✓ N° 7 Altri allegati - QUOTAZIONE DI MERCATO
- ✓ N° 8 Altri allegati - RICHIESTA ACCESSO ATTI-PRG-USI CIVICI COMUNE COLLEFERRO
- ✓ N° 9 Altri allegati - RILIEVO
- ✓ N° 10 Altri allegati - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE
- ✓ N° 13 Altri allegati - ATTO DI COMODATO GRATUITO
- ✓ N° 14 Altri allegati - CAMBIO TOPONOMASTICA
- ✓ N° 15 Altri allegati - PRG E NTA
- ✓ N° 16 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE COMUNE ABITAZIONE
- ✓ N° 17 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE COMUNE CANTINA

