

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferretti Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 335/2023 del R.G.E.

promossa da

**XXXXXXXXXXXXXX**

*Codice fiscale: XXXXXXXXX*

*Partita IVA: XXXXXXXXX*

contro

**XXXXXXXXXXXXXX**

*Codice fiscale: XXXXXXXXX*

## INCARICO

---

All'udienza del 06/02/2024, 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. e in data 07/02/2024 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 Montelanico (RM) - VIA DEL PLEBISCITO 9, piano 2

## DESCRIZIONE

---

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - VIA DEL PLEBISCITO 9, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La relazione preliminare è stata redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXX in data 30 novembre 2023 e depositata in data 30 novembre 2023 (vedi allegato 02). 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 e depositata dal creditore precedente in data 26 ottobre 2023 (vedi allegato 01).

## 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 oggetto di pignoramento ed identificato al NCEU di Montelanico al foglio MU p.lla 442 sub. 4 piano 2 confina con il vano scale, con Via del Plebiscito, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, salvo altri (vedi allegato 03)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
ABITAZIONE	104,47 mq	128,82 mq	1	128,82 mq	2
BALCONE		4,38 mq	0,30	1,31 mq	2
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,13 mq</b>	

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). 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 oltre a causa dello stato di fatto in cui l'immobile verte al momento, come si evince dalle foto allegate (vedi allegato 04) non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati e le relative angolazioni e misure. Gli spessori dei muri di confine sono stati ipotizzati nel caso non sia stato possibile determinarne con accuratezza la dimensione (muri inclinati, di confine). La superficie convenzionale complessiva calcolata tiene conto di quanto relazionato nel paragrafo regolarità edilizia a cui si rimanda in toto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2008 al	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 442, Sub. 4 Categoria A6 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 110,78 Piano 2

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
	MU	442	4		A6	2	5,5	123 mq	110,78 €	2	

### **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). Da un confronto tra quanto accatastato e quanto rilevato sono emerse difformità sui prospetti, nella distribuzione interna degli ambienti ed inoltre in catasto non è presente il balcone realizzato verso la corte interna. Il confronto tra quanto accatastato e quanto autorizzato non è stato possibile per le motivazioni espresse nel paragrafo regolarità edilizia.

### **PRECISAZIONI**

---

L'esame degli atti del procedimento risulta nella relazione preliminare redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXX in data 30 novembre 2023 e depositata in data 30 novembre 2023 (vedi allegato 02).

### **PATTI**

---

L'immobile risulta ad oggi disabitato, la proprietaria dichiara che sussistono contratti di locazione in essere (vedi allegato 07).

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in uno stato conservativo degradato come meglio specificato nella paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di una palazzina con altre unità abitative. Il debitore ha dichiarato che non esiste un condominio costituito (vedi allegato 07).

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

In data 07 febbraio 2024 ricevuta prot. 662 del 07/02/2024 è stata inoltrata a mezzo pec al protocollo del Comune di Montelanico richiesta di informazioni in merito a quanto previsto dall'art. 173 bis, comma primo,

n.8, disp. att. c.p.c. Ad oggi il Comune non ha fornito risposte (vedi allegato 10).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare localizzata nel centro storico di Montelanico al secondo piano di Via del Plebiscito 9. La stessa unità immobiliare è parte di un condominio più grande. L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento all'interno del quale sono in corso dei lavori di ristrutturazione al momento sospesi come meglio specificato nel paragrafo regolarità edilizia al quale si rimanda in toto.

**Come si evince dalle fotografie l'unità immobiliare verte attualmente in uno stato di degrado** (vedi allegato 04).

Fondazioni non ispezionabili.

Esposizione nord-ovest, sud-est.

Altezza utile interna come meglio specificato nel rilievo allegato.

Strutture verticali in muratura.

Solai presumibilmente in legno ma non è stato possibile verificarne con esattezza la tipologia strutturale.

Copertura in legno in parte con elementi originari non in buono stato di manutenzione ed in parte con elementi di recente realizzazione, sono inoltre presenti elementi strutturali approssimativi di varia natura.

Non è presente il controsoffitto, pertanto tutte le tramezzature risultano slegate tra di loro e l'ambiente è totalmente aperto con la struttura del tetto a vista (tetto di proprietà condominiale).

Pareti esterne in parte rivestite in intonaco e tinteggiate.

Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Pareti bagno piastrellate.

Pareti angolo cottura parzialmente piastrellate.

Pavimenti in marmette parzialmente rimosse.

Infissi esterni in legno in parte con persiane ed oscuranti interni.

Infissi interni in legno.

Impianti presenti: smaltimento dei reflui, impianto elettrico, impianto idrico. Sulla strada sono presenti gli sportelli dell'alimentazione del gas. In alcuni casi gli impianti sembrerebbero distaccati.

## 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 07)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/2007 al 19/05/2008	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VELLETRI	03/10/2008	3037	2020
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ALBANO LAZIALE	19/02/2008	10/553/8	
Dal <b>21/05/2008</b> al	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 05)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RITA MARIA CATERINA DOLEATTI	19/05/2008	38826/8625	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		VELLETRI	21/05/2008	3036	2019

Alla data del 23 ottobre 2003 proprietaria dell'unita immobiliare in oggetto risultava essere la signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Montelanico (RM) il giorno 11 novembre 1920 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di titolo anteriore al 1967, come descritto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, depositata dal creditore precedente in data 26 ottobre 2023 (vedi allegato 01).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e depositata dal creditore precedente in data 26 ottobre 2023 (vedi allegato 01).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona ove è ubicato il fabbricato è attualmente regolamentata dal P.R.G. del Comune di Montelanico approvato con con DGR n. 65 in data 13 gennaio 1994. Tale PRG identifica la zona come zona A di centro storico (vedi allegato 06). Inoltre la zona in questione è gravata dai vincoli ambientali di cui al PTPR approvato con DGR 5 del 21 aprile 2021 e nello specifico agli artt. 44-46 delle relative NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito della lettura dell'atto notarile è emerso quanto segue: nell'atto di compravendita rogante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 19 maggio 2008 rep. 38826 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Velletri in data 21 maggio 2008 ai n.ri 3036/2019, viene descritto che la costruzione dell'unità immobiliare oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al primo settembre 1967.

Pertanto con nota inviata per pec al Comune di Montelanico in data 07 febbraio 2024 prot. 662 il sottoscritto CTU ha richiesto le seguenti informazioni (vedi allegato 10):

*“ALLA C.A. EDILIZA 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 335/2023.*

*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 del Plebiscito al civico 9 secondo piano, e identificato in catasto fabbricati di Montelanico al F MU, p.lla 442, sub 4.*

*Nell'atto di proprietà rogante Rita Maria Caterina Doleatti del 19/05/2008 l'immobile viene dichiarato realizzato antecedentemente al primo settembre 1967, senza alcun riferimento in merito ai titoli abilitativi.*

*Si specifica comunque che la particella 442 di cui al foglio MU risulta già presente nell'impianto catastale del 1939 del Comune di Montelanico.*

*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.I.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 e quindi:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.*

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

*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 442 di cui al Foglio MU insistano tali gravami e se gli stessi siano stati affrancati.*

*Il CTU*

*Architetto Carlo Ferretti*

*Si allegano:*

*01 incarico del Giudice Esecutore*

*02 visure catastali*

*03 impianto catastale 1939”*

*A seguito di contatti telefonici con l'ufficio tecnico è stato quindi stabilito il giorno per effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Montelanico.*

*All'interno del fascicolo messo a disposizione dal Comune stesso ho riscontrato la seguente documentazione:*

*DIA PROT. 2681 DEL 26 GIUGNO 2009 (vedi allegato 11);*

*DIA PROT. 2681 DEL 26 GIUGNO 2009 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (vedi allegato 12);*

*DIA PROT. 2681 DEL 26 GIUGNO 2009 - ELABORATO GRAFICO (vedi allegato 13);*

*DIA PROT. 2681 DEL 26 GIUGNO 2009 - INIZIO LAVORI (vedi allegato 14);*

*DIA PROT. 2681 DEL 26 GIUGNO 2009 - RELAZIONE TECNICA (vedi allegato 15);*

DIA PROT. 2681 DEL 26 GIUGNO 2009 – COMUNICAZIONE RECESSO PROFESSIONISTA (vedi allegato 16);  
DIA PROT. 3480 DEL 06 AGOSTO 2010 (vedi allegato 17);  
DIA PROT. 3480 DEL 06 AGOSTO 2010 - ELABORATO GRAFICO DI VARIANTE (vedi allegato 18);  
DIA PROT. 3480 DEL 06 AGOSTO 2010 - COMUNICAZIONE DEL DL E COMUNICAZIONE DI SOSPENSIONE DEI LAVORI (vedi allegato 19);  
GENIO CIVILE PROT. 23352 POS. 101642/D DEL 19 NOVEMBRE 2010 (vedi allegato 20).

Non è stato rinvenuto nel fascicolo del Comune quanto previsto dall'art. 146 del Dlgs. 42/2004 in considerazione del regime vincolistico descritto nel paragrafo normativa urbanistica.

**Considerata la posizione del genio civile rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Montelanico, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno effettuare accesso agli atti presso la Regione Lazio; con comunicazione del 28 marzo 2024 la Regione Lazio ha trasmesso tutta la documentazione in loro possesso, specificando che “...dopo attenta e accurata ricerca nel ns Archivio e nei file informatici da noi realizzati, il Collaudo non risulta essere in nostro possesso...”** (vedi allegato 21-22).

Stante quanto sopra espresso, poiché non sono stati rinvenuti titoli abilitativi originari riconducibili al bene oggetto di pignoramento, non è stato possibile effettuare i dovuti raffronti tra quanto rilevato e quanto autorizzato con titolo abilitativo originario.

**Premesso pertanto:**

**che trattasi di immobile situato nel centro storico di Montelanico dichiarato realizzato precedentemente al primo settembre 1967 come descritto nell'atto di compravendita rogante XXXXXXXXXXXXXXXX in data 19 maggio 2008 rep. 38826 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Velletri in data 21 maggio 2008 ai n.ri 3036/2019;**  
**che non sono stati rinvenuti in fascicolo titoli abilitativi originari rilasciati dal Comune di Montelanico;**  
**che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Montelanico per le quali il CTU non è nella condizione al momento di potersi esprimere;**  
**tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU non è nella condizione di poter accertare la legittimità urbanistica ed edilizia del manufatto oggetto di pignoramento e quindi non è nella condizione di potersi esprimere in merito a tale quesito; sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.**

Si ritiene tuttavia importante descrivere ed evidenziare lo stato di fatto in cui l'immobile si trova e quindi: come si evince dalla analisi della documentazione rinvenuta presso gli archivi del Comune e della Regione Lazio, l'immobile è stato oggetto di una prima DIA prot. 2681, tale titolo abilitativo è stato integralmente sostituito dal successivo titolo in variante DIA di variante prot. 3480 come anche il relativo progettista e direttore dei lavori; lo stesso nuovo direttore dei lavori con comunicazione prot. 249 del 20 gennaio 2011 ha messo in sospensioni le lavorazioni.

La DIA di variante prot. 3480 prevedeva:

la completa ristrutturazione dell'immobile oggetto di pignoramento con modifica degli spazi interni;

la ricostruzione del balcone esterno;

cambiamenti sui prospetti a seguito di modifiche delle aperture esterne;

la sostituzione integrale del tetto di proprietà condominiale con realizzazione di cordolo perimetrale in cemento armato;

Ad oggi lo stato di fatto dei lavori è il seguente:

non è stata effettuata alcuna ristrutturazione dell'immobile oggetto di pignoramento con modifica degli spazi interni, di fatto sono stati distaccati gli impianti ed è stato rimosso il soffitto;

non è stata effettuata la ricostruzione del balcone esterno;

non sono stati effettuati cambiamenti sui prospetti a seguito di modifiche delle aperture esterne;

non è stata realizzata la sostituzione integrale del tetto di proprietà condominiale in quanto non è stato realizzato il cordolo perimetrale in cemento armato, non sono state poste in opera le due nuove capriate in legno, è stata posta in opera solo una nuova trave di colmo, è stata realizzata la nuova struttura secondaria fino alla copertura in tegole, sulla zona retro è stato realizzato un prolungamento del tetto con funzione di tettoia del balcone, non prevista in progetto.

**Considerato che la DIA di variante prot. 3480 risulta ad oggi decaduta, da un confronto tra quanto riscontrato in sede di sopralluogo e quanto autorizzato con i suddetti titoli abilitativi, è emerso quanto segue:**

**1 - le opere previste come sopra descritto non sono state realizzate;**

**2 - il tetto si ritiene che sia stato realizzato in difformità da quanto previsto nel deposito presso il genio civile PROT. 23352 POS. 101642/D DEL 19 NOVEMBRE 2010.**

**Premesso che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Montelanico per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, si riferisce quanto segue:**

**per quanto riguarda il punto 2 si ritiene che trovi applicazione quanto previsto dal DPR 380/2001 SEZ. III Repressione delle violazioni. Resta fatto salvo quanto previsto dal DLGS 42/2004 (art. 146 e/o art. 167) in considerazione di quanto espresso nel paragrafo normativa urbanistica e in considerazione dell'esito del comma 3, art. 98, DPR 380/2001.**

Non sono state rinvenute nella disponibilità del Comune le certificazioni di regolarità degli impianti e l'agibilità.

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.

Non si è proceduto alla redazione dell'APE secondo quanto dettato dall'appendice A del decreto interministeriale del 26 giugno 2015.

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

## **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 il debitore presente al sopralluogo ha sottoscritto che non esiste una amministrazione condominiale regolarmente costituita (vedi allegato 07). 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 Montelanico (RM) - VIA DEL PLEBISCITO 9, piano 2

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 442, Sub. 4, Categoria A6

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

**Superficie convenzionale del bene stimato: 130,13 mq (commerciali)**

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

In relazione alle caratteristiche dei cespiti espropriati, all'ubicazione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, e soprattutto in relazione all'ipotesi se l'immobile si trovasse in una condizione di manutenzione ritenuta normale, si ritiene che si sarebbero potuti utilizzare i seguenti valori:

quotazioni vendita per tipologia Residenziale, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, minimo 600,00 €/mq, massimo 900,00 €/mq. (vedi allegato 08).

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, pertanto considerato quanto sopra espresso, è stato preso come riferimento il valore di 900,00 €/mq comm.

Valore immobile ( $V_i$ ) =  $V_u \times \text{mq comm.}$

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

**900,00 (€/mq comm.) x 130,13 (mq comm.) = € 117.117,00**

### Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Montelanico 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 inaccertabilità della legittimità urbanistica ed edilizia come specificato nel paragrafo regolarità edilizia;  
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 necessità di interventi di ristrutturazione;  
per eventuali oneri condominiali in riferimento a quanto descritto nel paragrafo vincoli od oneri condominiali;  
per eventuali ulteriori spese ed oneri al momento non valutabili;  
per eventuali successive variazioni catastali;

si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva ed omnicomprensiva pari al 65% dell'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

€ 117.117,00 x 0,65 = € 76.126,05

per sanzioni al momento non valutabili;

per quanto descritto al paragrafo regolarità edilizia a cui si rimanda in toto, ed quindi tra l'altro, per le lavorazioni strutturali del tetto eseguite in difformità rispetto a quanto depositato al Genio Civile con posizione 101642/D del 19 novembre 2010;

si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva ed omnicomprensiva pari al 30% dell'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

€ 117.117,00 x 0,30 = € 35.135,10

Valore dell'immobile

€ 117.117,00 - € 76.126,05 - € 35.135,10 = € 5.855,85

**ed in cifra tonda € 6.000,00 (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**

---

**Necessità di interventi di ristrutturazione considerato quanto descritto nel paragrafo regolarità edilizia e caratteristiche costruttive prevalenti;  
difformità a livello urbanistico ed edilizio come descritto nel paragrafo regolarità edilizia al quale si rimanda in toto;  
non sono state rinvenute nella disponibilità del Comune le certificazioni di regolarità degli impianti e l'agibilità;  
nei titoli edilizi rinvenuti non è stata riscontrata l'autorizzazione paesaggistica;  
i titoli edilizi urbanistici risultano decaduti.**

**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 17/04/2024

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

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 01 Altri allegati - RELAZIONE NOTARILE
- ✓ N° 02 Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 03 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 04 Altri allegati - FOTO
- ✓ N° 05 Altri allegati - ATTO DI VENDITA
- ✓ N° 06 Altri allegati - NTA - PRG
- ✓ N° 07 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 08 Altri allegati - VISURA OMI
- ✓ N° 09 Altri allegati - RILIEVO
- ✓ N° 10 Altri allegati - RICHIESTA COMUNE USI CIVICI E INFORMAZIONI
- ✓ N° 11 DIA 2681 DEL 26-06-2009
- ✓ N° 12 DIA 2681 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 13 DIA 2681 ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 14 DIA 2681 INIZIO LAVORI
- ✓ N° 15 DIA 2681 RELAZIONE TECNICA
- ✓ N° 16 DIA 2681 RECESSO DL ARCHITETTO
- ✓ N° 17 DIA 3480 del 06-08-2010
- ✓ N° 18 DIA 3480 ELABORATO GRAFICO VARIANTE
- ✓ N° 19 DIA 3480 COMUNICAZIONE E SOSPENSIONE LAVORI
- ✓ N° 20 POSIZIONE GENIO CIVILE COMUNE
- ✓ N° 21 NOTA PROT. 0434097 DEL 28 MARZO 2024 GENIO CIVILE
- ✓ N° 22 PROGETTO DEPOSITATO AL GENIO CIVILE