

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n. 02/2018

Riunita con la Esecuzione R.G.E. n. 137/2018

Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E.: Dott.ssa Alessandra DOMINICI – Civitavecchia

C.T.U.: Dott. Ing. Claudio UBALDI – Civitavecchia

Prossima Udienza: 13 SETTEMBRE 2019

Civitavecchia, 02 SETTEMBRE 2019

IL C.T.U.  
Dott. Ing. Claudio Ubaldi



## INCARICO DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, nel corso dell'udienza del 10.12.2018 ha nominato Consulente Tecnico di Ufficio, per la esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Ing. Claudio Ubaldi, nato a Foligno (Pg) il 28.02.1963, C.F. BLDCLD63B28D653S, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma dal 2010 al n. B32551, nonché iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Civitavecchia e con la stessa lo ha incaricato di rispondere ai seguenti quesiti.

\*o\*o\*o\*

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;

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) **descriva, previo necessario accesso**, 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.);



3) **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 difformità: **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;

4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **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 urbanistico – edilizia, 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 altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;



7) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

8) **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;

9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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;

10) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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;

\*o\*o\*o\*



## OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **14.12.2018** si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) a Civitavecchia per acquisire informazioni sulla consistenza degli immobili pignorati (*allegati n. 1 e 2*).

In data **14.12.2018** alle ore 14,30, insieme al custode Avv. Leonardo Capparella, il sottoscritto inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'immobile sito in via Giuseppe Fraccaroli n. 34, nel comune di Fiumicino. Presente **[REDACTED]** della quale il custode acquisisce il documento di identità. Non viene effettuato l'accesso che viene procrastinato a data da concordare.

In data **20.02.2019**, alle ore 11,30, insieme al custode Avv. Leonardo Capparella, così come concordato con il proprietario dell'immobile, il sottoscritto inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'immobile sito in via Giuseppe Fraccaroli n. 34, nel comune di Fiumicino, alla presenza **[REDACTED]**. Nel corso del sopralluogo vengono ispezionati accuratamente i luoghi, vengono scattate fotografie ed eseguite le necessarie misurazioni, il c.t.u. chiude il verbale dopo averlo letto, confermato e sottoscritto alle ore 11,40 (*allegato n. 3*).

In data **25.06.2019**, con PEC indirizzata al Comune di Fiumicino, il sottoscritto trasmette richiesta di certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile dell'esecutato, operazione che rinnova in data **12.08.2019**. documentazione che viene inviata dall'ufficio preposto, stesso mezzo, in data **13.08.2019** (*allegati n.4 e 5*).

In data **15.07.2019**, a mezzo Pec indirizzata al comune di Fiumicino, viene inoltrata richiesta di accesso agli atti per la riproduzione di copie della concessione edilizia, di eventuali concessioni in sanatoria e del certificato di abitabilità (*allegato n.6*).

In data **22.07.2019**, a mezzo Pec, il Dirigente dell'ufficio preposto del comune di Fiumicino, Dott.ssa Anna LUPI, comunica l'impossibilità di procedere con la ricerca di quanto richiesto senza dati certi, soltanto con i nominativi dei diretti interessati. (*allegato n.7*).



In data **20.08.2019**, il sottoscritto si reca presso il Comune di Fiumicino per effettuare comunque l'accesso agli atti all'ufficio condono dove, con la ricerca nominativa, è possibile risalire ad eventuali domande di sanatoria.

In data **21.08.2019**, il sottoscritto, per posta elettronica, riceve dall'ufficio condono edilizio del Comune di Fiumicino la domanda di sanatoria relativa agli illeciti edilizi del fabbricato dove è situato l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare. (*allegati n.8 e 9*).

In data **24.08.2019**, a mezzo Pec indirizzata al comune di Fiumicino, viene inoltrata richiesta di integrazione della documentazione relativa alla concessione edilizia in sanatoria n. 10494/95 (*allegato n. 10*) documentazione che viene inoltrata a mezzo Pec in data 29 agosto 2019 (*allegato n. 11*)

## RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n° 1)

E' stato eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici Competenti.

Nel fascicolo agli atti la documentazione risulta completa ed esaustiva, si è provveduto comunque ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria dell'unità immobiliare e la visura catastale (*allegati n. 1 e 2*).

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come verificate presso gli uffici competenti e in base alla documentazione in atti.

### ➤ Ipoteche

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la conservatoria di Roma 2 il 31.07.2008 ai nn 46.082 Reg. Gen. e 10.448 Reg. Part., atto notarile pubblico notaio in Roma Adolfo De Rienzi, del 30.071.2008, repertorio nn. 26584/11710, per un totale di € 260.000,00 (DueCentoSessantamila virgola zero zero), a garanzia di mutuo di 130.000,00 (Centotrantamila virgola zero zero), a favore di Banca Monte dei



Paschi di Siena S.P.A. e a carico di [REDACTED] per la quota di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di [REDACTED].

2. Ipoteca giudiziale, iscritta presso la conservatoria di Roma 2 il 20.03.2014 ai nn 14.680 Reg. Gen. e 1.373 Reg. Part., decreto ingiuntivo emesso il 24/02/2012 dal Tribunale di Roma rep. n. 3079, per un montante ipotecario di € 25.000,00 (Venticinquemila virgola zero zero) ed una sorte di € 12.836,97 /dodicimilaottocentotrentasei virgola zero zero), a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPAV. e a carico dell' [REDACTED] a per la quota di [REDACTED].

➤ **Intervenuti**

➤ Nessun intervenuto.

➤ **Pignoramento**

1. Pignoramento immobiliare come da trascrizione del 06 marzo 2018 nn. 10.009 Reg. Gen. e 7026 Reg. Part., atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia del 18.12.2017 n. di repertorio 4585/2017, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e a carico di [REDACTED] per la quota di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di [REDACTED] e grava su immobile oggetto della presente procedura.
2. Pignoramento immobiliare come da trascrizione del 18 maggio 2018 nn. 23.646 Reg. Gen. e 16.434 Reg. Part., atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia del 18.04.2018 n. di repertorio 1234/2018, a favore di Fino 2 Securitisation srl. e a carico [REDACTED] a per la quota di [REDACTED] e grava su immobile oggetto della presente procedura.

➤ **Sequestri**

Non risultano sequestri in atto

➤ **Sentenze dichiarative di fallimento**

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento

➤ **Atto di provenienza ultraventennale**



Risulta agli atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del dottor Maurizio LUNETTA, notaio in San Giuseppe Jato (Pa), per la esecuzione RGE 2/2018, e il certificato notarile a firma del dottor Carlo PENNAZZI CATALANI notaio in Velletri per la esecuzione RGE 137/2018

### Proprietà

Gli immobili in oggetto sono di proprietà [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] in ragione di [redacted] e [redacted] a nata [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] in ragione di [redacted] bene loro pervenuti con atto di compravendita del 30.07.2008 repertorio 26583/11709 a rogito del Notaio Adolfo De Rienzi in Roma trascritto c/o la Conservatoria di Roma 2 in data 31/07/2008 ai nn. 46081/26454.

### ➤ Dati catastali (allegati 1 e 2)

N.C.E.U. Comune censuario di Fiumicino (M297)

Unità immobiliare distinta al Foglio 313 particella 317 subalterno 501 ZC 1  
Categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. catastale totale: 106 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte: 106 m<sup>2</sup>, rendita euro 697,22,

Via Giuseppe Fraccaroli n. 34, piano T interno 2.

[redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]  
proprietà per [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]  
in proprietà per [redacted].

Unità immobiliare distinta al Foglio 313 particella 317 subalterno 503 ZC -  
Categoria Area urbana, classe -, consistenza 73 mq

Via Giuseppe Fraccaroli n. 34, piano T.

[redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]  
proprietà per [redacted]



\_\_\_\_\_ a nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. S. \_\_\_\_\_  
 in proprietà per \_\_\_\_\_

**Quesito n° 2)**

- In comune di FIUMICINO, con accesso da Via Giuseppe Fraccaroli n. 34 in località Aranova;

Unità immobiliare sita in un edificio costituito da tre piani fuori terra e un piano interrato. La consistenza catastale dell'abitazione in oggetto è di vani 5, mentre quella dell'area urbana è di mq 73, l'edificio è a confine rispettivamente con:

- Distacco con Via G. Fraccaroli;
  - Distacco con fabbricato foglio 313 particella 1580
  - Distacco con particelle identificate dai mappali foglio 313 particelle 1575 e 1577
  - Distacco con fabbricato foglio 313 particella 1628
- Unità immobiliare distinta al Foglio **313** particella **317** subalterno **501** ZC 1 Categoria **A/2**, classe **5**, consistenza **5 vani**, sup. catastale totale: **106 m<sup>2</sup>**  
 Totale escluse aree scoperte: **106 m<sup>2</sup>**, rendita euro **697,22**,  
 Via Giuseppe Fraccaroli n. 34, piano T interno 2.
  - Unità immobiliare distinta al Foglio **313** particella **317** subalterno **503** ZC Categoria **Area urbana**, classe -, consistenza **73 mq**  
 Via Giuseppe Fraccaroli n. 34, piano T.

- **DESCRIZIONE**

All'appartamento si accede da una scala esterna. L'abitazione è costituita da una camera da letto, un bagno, cucina e soggiorno. Infissi in legno con tapparelle o persiane. Dotato di impianto di riscaldamento. Pavimento in legno, in pessimo stato di conservazione. Angolo cucina attrezzato. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta mal tenuta e appare in pessimo stato di manutenzione. Risultano essere piuttosto urgenti



delle opere di manutenzione straordinaria. La superficie netta calpestabile è pari a mq 96,40.

**Quesito n° 3)**

Non esistono difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

**Quesito n° 4)**

Non necessario, l'immobile è regolarmente accatastato.

**Quesito n° 5)**

Nel comune di Fiumicino è vigente il P.R.G. approvato con D.G.R. N. 162 del 31.03.2006.

Il terreno sul quale è edificato l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona B di P.R.G. in dettaglio fa parte della sottozona B4a – “Zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.”

Nel P.T.P.R. risulta inserito in zona di “Paesaggio degli insediamenti urbani” come riportato nelle tavole B del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dal D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1205 del 21/12/2007.

**Quesito n° 6)**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stata realizzata nel 1984, come risulta dalla perizia giurata del Geom. Carlo Turco (allegato n- 9) con sanatoria 10494/95. Nel 1993 è stato realizzato il piano primo, la cui realizzazione è stata inserita nella stessa richiesta di sanatoria.

Nel 2003, il 19 maggio, a livello catastale, l'unità immobiliare è stata divisa in due distinte unità, il sub. 501 come oggi viene identificato l'immobile oggetto della presente procedura, e il sub. 502 al piano primo.

Il titolo abilitativo della divisione immobiliare non è stato reperito dagli uffici comunali.

L'unità immobiliare, relativamente al piano terra, risulta conforme, in dimensioni e distribuzione interna, a quanto autorizzato.



**Quesito n° 7)**

I procedimenti giudiziari sono stati già trattati al Quesito n. 1, che vengono di seguito riportati.

1. Pignoramento immobiliare come da trascrizione del 06 marzo 2018 nn. 10.009 Reg. Gen. e 7026 Reg. Part., atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia del 18.12.2017 n. di repertorio 4585/2017, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. e a carico di [REDACTED] per la quota di [REDACTED] e la [REDACTED] per la quota di [REDACTED] e grava su immobile oggetto della presente procedura.
2. Pignoramento immobiliare come da trascrizione del 18 maggio 2018 nn. 23.646 Reg. Gen. e 16.434 Reg. Part., atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia del 18.04.2018 n. di repertorio 1234/2018, a favore di Fino 2 Securitisation srl. e a carico della [REDACTED] [REDACTED] per la quota di [REDACTED], e grava su immobile oggetto della presente procedura.

**Quesito n° 8)**

Trattandosi di una distinta unità immobiliare e della corte annessa, il bene pignorato può essere venduto in unico lotto, per caratteristiche tipologiche e collocazione non è possibile la divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore dell'immobile stesso. Si consiglia quindi la vendita in unico lotto.

**Quesito n° 9)**

Il bene è pignorato per intero, non è divisibile ed è nella piena proprietà degli esecutati per le quote di appartenenza.

**Quesito n° 10) (Allegati 4 e 5)**

In sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere occupato dagli esecutati. Vedere allegati 4 e 5 "stato di famiglia, di residenza e di cittadinanza", dal quale si evince che, oltre agli esecutati, risiede nell'immobile anche [REDACTED] nato il [REDACTED]



Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita del 30.07.2008 repertorio 26583/11709 a rogito del Notaio Adolfo De Rienzi in Roma trascritto c/o la Conservatoria di Roma 2 in data 31/07/2008 ai nn. 46081/26454.

**Quesito n° 11)**

L'immobile, in sede di sopralluogo, non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**Quesito n° 12)**

➤ **Vincoli.**

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. E' soggetto a quelli di P.T.P.R. dei quali si è ampiamente argomentato al quesito n° 5.

➤ **Spese condominiali.**

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale in quanto l'immobile, pur facendo parte di un condominio, non è soggetto a Regolamento Condominiale.

➤ **Diritti demaniali o usi civici.**

Non risultano diritti demaniali o di usi civici.

**Quesito n° 13)**

L'immobile in oggetto viene valutato con il metodo della stima sintetica, in base a valori unitari espressi al mq di superficie lorda, calcolata con i criteri riportati nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agenzia del Territorio (con rif. D.P.R. 138/1998) con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo attenente a beni immobiliari.

Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - anno 2018 - semestre 2 (*Fiomicino: E2/Suburbana/ARANOVA - Residenziale*) e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 1.550,00 €/mq.



Per tenere conto delle diverse destinazioni dei singoli ambienti e del loro grado di conservazione vengono utilizzati dei coefficienti di omogeneizzazione, così come riportato nel DPR 138/98.

**Piano Terra:**

Superficie lorda:	mq	106,00
Superficie Corte omogeneizzata:	mq	7,30
Totale	<b>mq</b>	<b>113,30</b>

Il valore dell'immobile è pari quindi a € 1.550,00 x mq 113,30 = € 175.615,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 175.615,00= € -17.561,50

Valore di Stima definitivo € 158.053,50

Che si approssima a € **158.000,00**.

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 20, comprensive di n. 10 foto, e dei seguenti allegati:

**ALLEGATI:**

1. Visura catastale storica degli immobili
2. Planimetria catastale dell'unità immobiliare di cui al foglio 313 particella 317 sub 501 e sub 503 e stralcio foglio di mappa
3. Verbale di sopralluogo in data 20.02.2019
4. Certificato contestuale con Stato di Famiglia, residenza e cittadinanza
5. Certificato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
6. Richiesta di accesso agli atti
7. Pec del Comune di Fiumicino
8. Domanda di sanatoria
9. Perizia Giurata allegata alla domanda di sanatoria
10. Pec indirizzata al Comune di Fiumicino per integrazione
11. Pec di risposta del Comune di Fiumicino

○\*○\*○\*○\*○



Il sottoscritto, in data 23 agosto 2019, ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti, dando termine fino alle 12.00 del giorno 02 settembre 2019 per eventuali note di osservazioni; a tutt'oggi il sottoscritto non ha ricevuto risposte in merito, conferma pertanto in tutte le sue parti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio che precede.

\*\*\*\*\*

*Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. Ing. Claudio Ubaldi riferisce all'Illustrissima dott.ssa Alessandra DOMINICI, G.E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e per il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.*

\*\*\*\*\*

## FOTO

Foto 1: INGRESSO

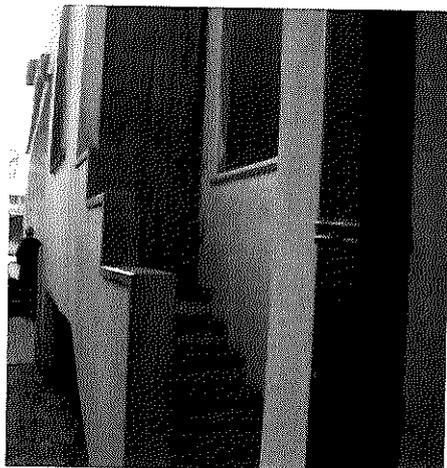


Foto 2: STANZA



Foto 3: INFISSI

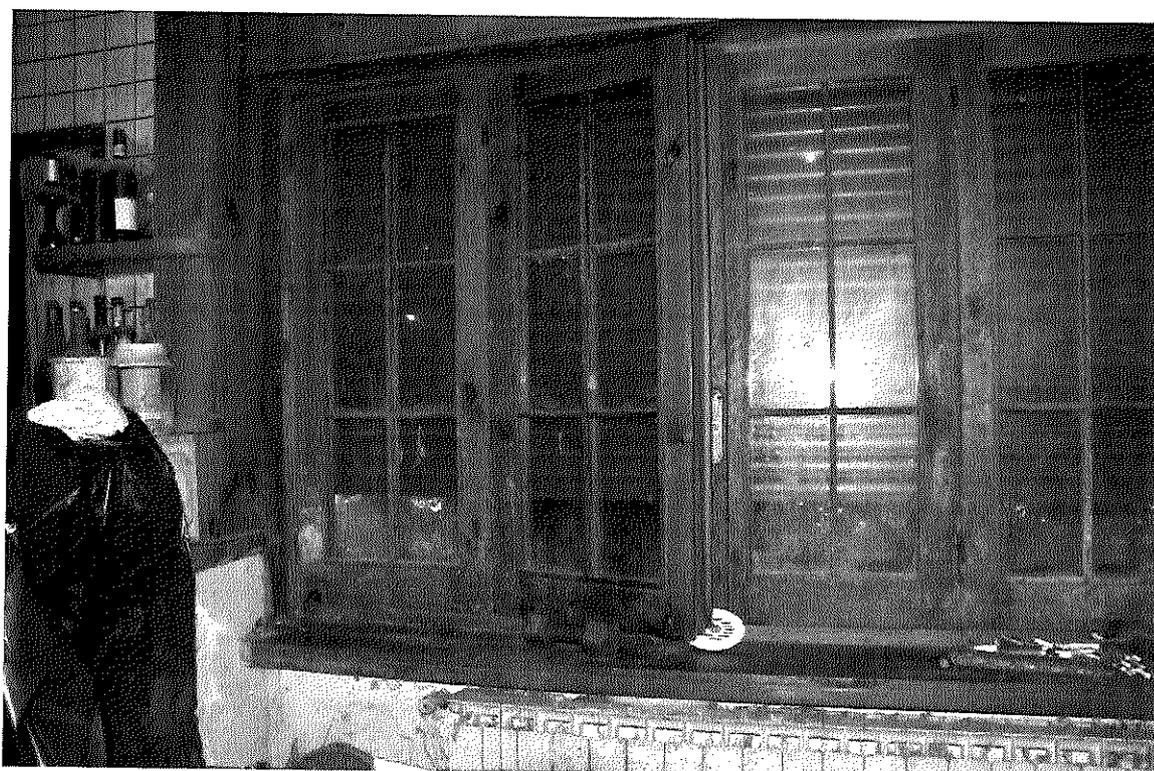


Foto 4:

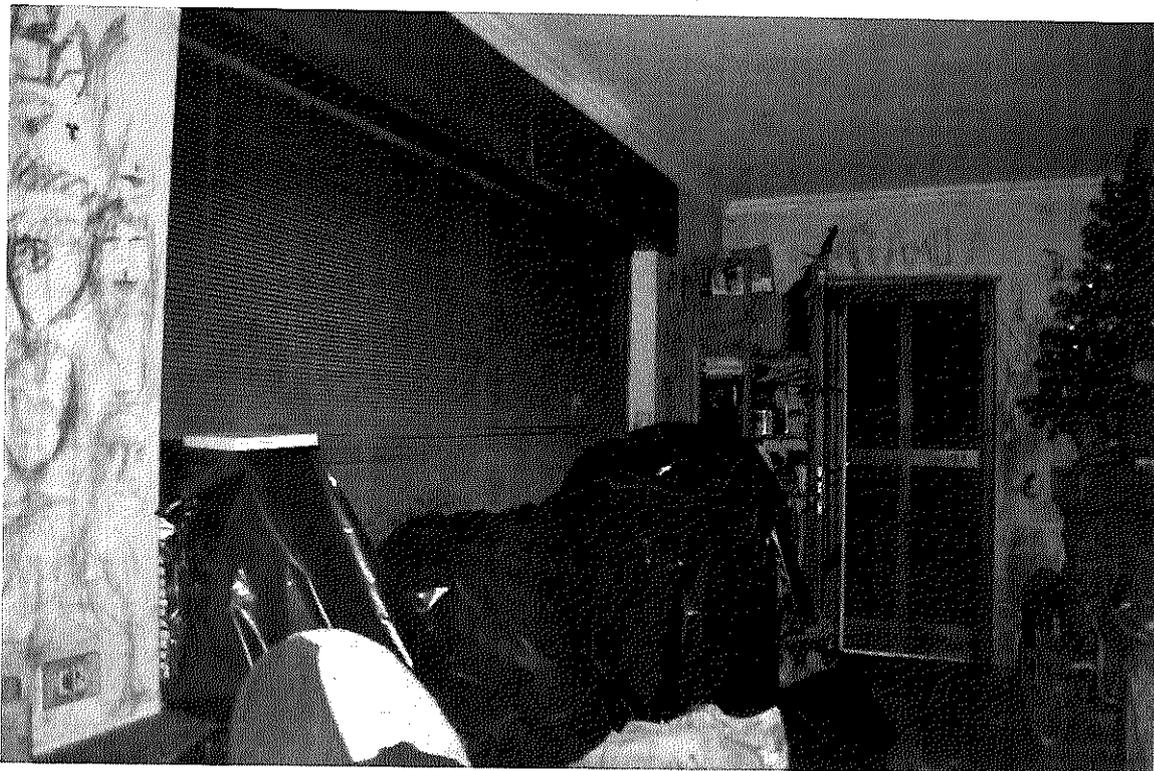


Foto 5-6 PARTICOLARI DEL PAVIMENTO





Foto 7: ZONA CUCINA

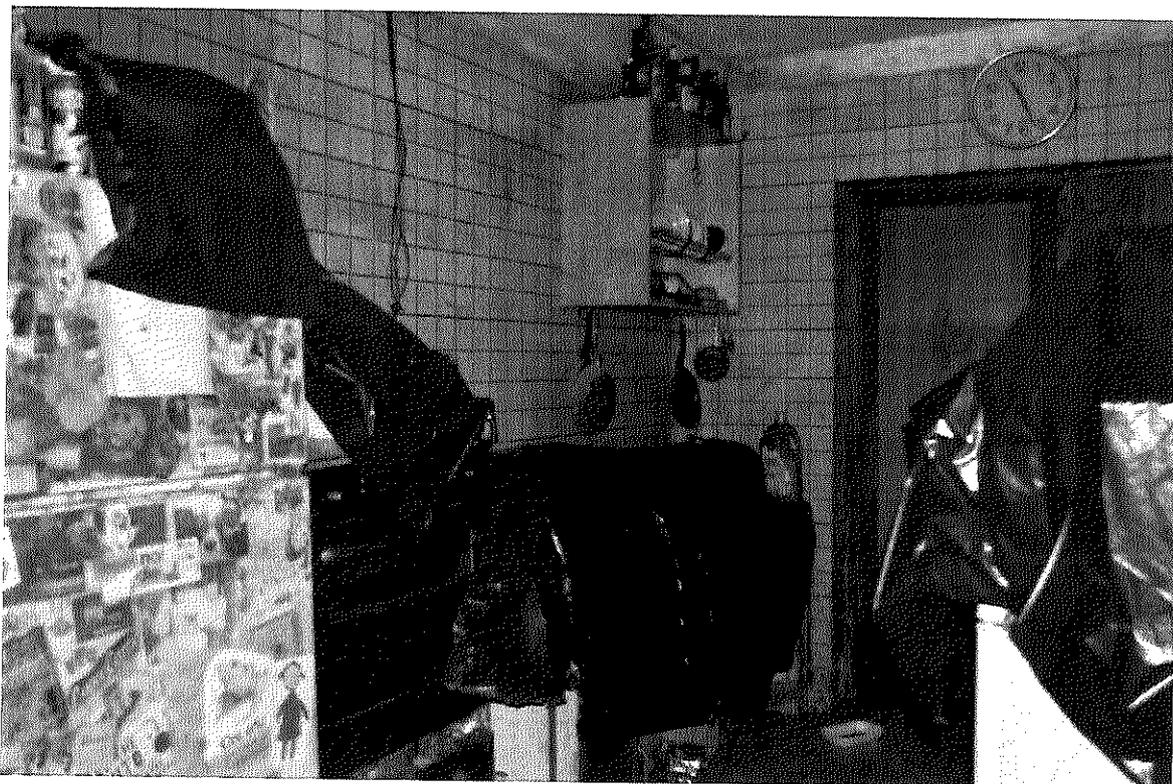


Foto 8: STANZA



Foto 9-10: BAGNO





Civitavecchia, li 02 Settembre 2019

Il consulente tecnico di ufficio  
*Dott. Ing. Claudio Ubaldi*

