

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE FORZATA
PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 198/2020

CREDITORE PROCEDENTE

B.C.C. di Roma Società Coop. (C.F. 01275240586)

DEBITORE



CHIARIMENTI INTEGRATIVI

ALLEGATO AL RAPPORTO DI STIMA E VALUTAZIONE

-
1. Chiarimenti richiesti dall'Ill.mo Giudice
 2. Compimento delle operazioni
 3. Contenuto della documentazione esibita dall'Amministrazione
 4. Analisi
 5. Conclusioni



1. Chiarimenti richiesti dall'Ill.mo Giudice

All'Udienza del 22 febbraio 2022, innanzi all'Ill.mo Giudice designato Dott.ssa A. Dominici, è stata chiamata la procedura esecutiva immobiliare recante R.G.E. n. 198/2020.

In esito alla discussione accorsa, dal Verbale di Udienza: *“considerato che è necessario integrare la perizia di stima in relazione agli elementi considerati dall'esperto con riferimento alla valutazione prognostica circa la possibilità che le domande di condono tempestivamente presentate siano accolte dal Comune e la loro incidenza sulla formazione del valore di stima. Ritenuto necessario integrare la perizia anche mediante il deposito di documentazione attestante l'assenza degli usi civici. Rinvia ...”*.

Ciò disposto, l'Esperto riprendeva immediatamente le operazioni per compiere i chiarimenti richiesti.

2. Compimento delle operazioni

L'Esperto, in data:

- 22 febbraio 2022, provvedeva immediatamente a contattare l'Amministrazione comunale inviando anche ulteriore formale richiesta di accesso (si veda, al riguardo, l'Allegato 1);
- 8 marzo 2022, dopo vari solleciti e supporti alla ricerca, otteneva finalmente accesso presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Santa Marinella essendo stati rinvenuti i cartigli afferenti le richieste di condono (prot. 22220 e prot. 22221, entrambe presentate il 6 dicembre 2004) accorse per la realizzazione della costruzione in esame (si veda, al riguardo, l'Allegato 2). In tale sede si recava altresì presso il Settore IV per richiedere la ricognizione cartografica relativa agli usi civici insistenti sul territorio comunale;
- 9 marzo 2022, inviava al Settore V dell'Amministrazione comunale formale *“Richiesta di definizione di Condono Edilizio istanze prot. gen. 22220 del 6 dicembre 2004 (pratica n. 369/04) e prot. gen. 22221 del 6 dicembre 2004 (pratica n. 370/04) – soggetto istante [REDACTED] (acquisita al prot. gen. 8947 del 10 marzo 2022) rappresentando, a seguito d'analisi, quanto segue: “in base ai documenti esibiti durante l'accesso emerge che le due predette istanze si riferiscono, insieme, allo stesso immobile nella sua integrità e sono riconducibili al medesimo soggetto legittimato alla loro proposizione che è stata ufficializzata con separati depositi ma in pari data (il 6 dicembre 2004). Pertanto si ritiene che la presente richiesta debba esser riferita ai fini del rilascio di un'unica e complessiva Concessione in Sanatoria onde evitare l'elusione legislativa attraverso la considerazione di ciascuna parte del medesimo corpo di fabbrica, indicato mediante le predette istanze, in luogo dell'intero complesso. Tutto ciò premesso si chiede a codesta Amministrazione di appurare se tali istanze, congiuntamente, siano ammissibili ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 30 settembre 2003 (convertito in legge n. 326 del 24 novembre 2003) e ai sensi della legge regionale Lazio n. 12 dell'8 novembre 2004. Qualora ciò fosse assodato, si chiede quindi a codesta Amministrazione di indicare gli eventuali totali adempimenti che il promissario soggetto potrà eseguire al fine di statuire legittimità all'immobile in esame (in seno alla riapertura dei termini che sarà disposta dal Tribunale di Civitavecchia), nonché la totalità dei costi per il rilascio della sanatoria complessiva, unitamente a obblazioni ed oneri concessori ancora eventualmente da corrispondersi”* (si veda, al riguardo, l'Allegato 3);
- 10 marzo 2022, inviava al Settore IV dell'Amministrazione comunale formale *“Richiesta per il rilascio di Certificato urbanistico di sussistenza di vincoli, gravami demaniali e uso civico sull'area in cui ricade l'immobile...”*, acquisita al prot. gen. 9132 dell'11 marzo 2022 (si veda, al riguardo, l'Allegato 4);



- 25 marzo 2022, in assenza di riscontri da parte dell'Amministrazione, sollecitava l'evasione formale della richiesta di cui al prot. gen. 8947 del 10 marzo 2022 (si veda, al riguardo, l'Allegato 5);
- 28 marzo 2022, ancora in assenza di riscontro da parte dell'Amministrazione, risollecitava l'evasione formale delle richieste già inviate rivolgendosi al Sindaco e al Segretario comunali (si veda, al riguardo, l'Allegato 6);
- 29 marzo 2022, riceveva dall'Amministrazione la certificazione ai fini della sussistenza di vincoli, gravami demaniali e usi civici riguardanti l'area della costruzione (si veda, al riguardo, l'Allegato 7);
- 31 marzo 2022, riceveva dall'Amministrazione le istruttorie per la conclusione dell'iter di condono di cui alle pratiche n. 369/2004 e n. 370/2004 (si veda, al riguardo, l'Allegato 8).

3. Contenuto della documentazione esibita dall'Amministrazione

In particolare, l'Amministrazione territorialmente competente ha esibito all'Esperto la seguente documentazione:

- istanza prot. gen. 22220 del 6 dicembre 2004 - pratica di condono edilizio n. 369/2004, contenente:
 - la “*Domanda relativa alla Definizione degli Illeciti Edilizi, D.L. n° 269 del 30 settembre 2003, convertito in legge 24 novembre 2003 n° 326 e L.R. n° 12 del 08/11/2004*” comprensiva di dichiarazioni sostitutive, tutte presentate dal debitore esecutato in data 6 dicembre 2004;
 - una perizia asseverata e giurata presso il Tribunale Ordinario di Roma in data 2 dicembre 2004, rilasciata da professionista abilitato e afferente “*dimensioni e stato delle opere dell'immobile a destinazione abitativa, sito in Santa Marinella (Roma) Via Elcetina s.n.c., proprietà di* [REDACTED]”
 - il “*certificato d'idoneità statica*” afferente le opere strutturali del fabbricato oggetto di condono, rilasciato da professionista abilitato in data 1 dicembre 2004;
 - n. 5 fotografie attestanti le porzioni della costruzione realizzata;
 - una “*Definizione della Domanda relativa agli illeciti edilizi ... presentata ... in data 06/12/2004 prot. n° 22220*” ancora dal debitore esecutato (prot. urb. 447 dell'1 marzo 2007);
 - la denuncia di accatastamento presentata presso l'Ufficio del Territorio di Roma in data 16 novembre 2005 comprensiva di relativa ricevuta e di visura e pianta catastali;
- istanza prot. gen. 22221 del 6 dicembre 2004 - pratica di condono edilizio n. 370/2004, contenente:
 - la “*Domanda relativa alla Definizione degli Illeciti Edilizi, D.L. n° 269 del 30 settembre 2003, convertito in legge 24 novembre 2003 n° 326 e L.R. n° 12 del 08/11/2004*” comprensiva di dichiarazioni sostitutive, tutte presentate dal debitore esecutato in data 6 dicembre 2004;
 - una perizia asseverata e giurata presso il Tribunale Ordinario di Roma in data 2 dicembre 2004, rilasciata da professionista abilitato e afferente “*dimensioni e stato delle opere dell'immobile a destinazione abitativa, sito in Santa Marinella (Roma) Via Elcetina s.n.c., proprietà di* [REDACTED]”
 - il “*certificato d'idoneità statica*” afferente le opere strutturali del fabbricato oggetto di condono, rilasciato da professionista abilitato in data 1 dicembre 2004;
 - n. 4 fotografie attestanti le porzioni della costruzione realizzata;
 - una “*Definizione della Domanda relativa agli illeciti edilizi ... presentata ... in data 06/12/2004 prot. n° 22221*” ancora dal debitore esecutato (prot. urb. 446 dell'1 marzo 2007);



- la denuncia di accatastamento presentata presso l'Ufficio del Territorio di Roma in data 16 novembre 2005 comprensiva di relativa ricevuta e di visura e pianta catastali;
- certificato prot. 11595/2022 rilasciato dal Settore IV in seno alla “*richiesta presentata dall'Ing. Intreccio Nicola in data 11/03/2022, prot. n. 9132*” attestante la situazione urbanistica del sito in cui ricade la costruzione;
- comunicazione prot. 12026/2022, propedeutica al completamento dell'istruttoria, rilasciata dal Responsabile del Settore V – Ufficio Condono, afferente la pratica n. 369/2004 e trasmessa a mezzo P.E.C. del 31 marzo 2022, recante la seguente richiesta di documentazione integrativa:
 - “*titolo di proprietà o idoneo titolo legittimarne il diritto per l'inoltro della richiesta di concessione edilizia in sanatoria*”;
 - “*elaborato grafico redatto da un tecnico abilitato e sottoscritto dal proprietario...*”;
 - “*planimetria catastale aggiornata...*”;
 - “*relazione tecnica illustrativa delle opere eseguite contenente il calcolo delle superfici e dei volumi da condonare*”;
 - conteggio degli emolumenti ancora da versare, comprensivi di marche da bollo;
 - “*nulla osta – Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) art. 7 e 17 delle N.T.A.*”;
- comunicazione propedeutica al completamento dell'istruttoria, rilasciata dal Responsabile del Settore V – Ufficio Condono, afferente la pratica n. 370/2004 e trasmessa a mezzo P.E.C. del 31 marzo 2022, recante la seguente richiesta di documentazione integrativa:
 - “*titolo di proprietà o idoneo titolo legittimarne il diritto per l'inoltro della richiesta di concessione edilizia in sanatoria*”;
 - “*elaborato grafico redatto da un tecnico abilitato e sottoscritto dal proprietario...*”;
 - “*planimetria catastale aggiornata...*”;
 - “*relazione tecnica illustrativa delle opere eseguite contenente il calcolo delle superfici e dei volumi da condonare*”;
 - conteggio degli emolumenti ancora da versare, comprensivi di marche da bollo;
 - “*nulla osta – Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) art. 7 e 17 delle N.T.A.*”.

4. Analisi

Il condono, come noto, è una procedura di sanatoria straordinaria che consente di legittimare interventi eseguiti in assenza o in difformità di licenza edilizia, anche per opere che non rispettano le regole urbanistiche purché non risultino realizzate in zone di inedificabilità assoluta o in alcuni casi particolari di vincoli ambientali.

L'Amministrazione comunale, in seno alla formale richiesta inviata dall'Esperto (acquisita al prot. gen. 8947 del 10 marzo 2022), ha eseguito le istruttorie finalizzate al rilascio di Sanatoria con ciò riaprendo le istanze di condono *illo tempore* presentate e denotando (così) possibilità di accoglimento, purché vengano integrate con opportuni documenti tecnico-giuridici (si veda, al riguardo, l'Allegato 8) che il potenziale titolare di diritto ovvero il debitore esecutato dovrà produrre al fine di statuire legittimità urbanistico-edilizia all'intera costruzione.

Nel premettere che il comma 1 dell'art. 6 della legge regionale Lazio n. 12/2004 (modificativa della norma nazionale sul terzo condono) dispone che sia il Comune ricevente a verificare la “*sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria nonché l'assenza di cause ostative*”, dall'esame di tutta la documentazione esibita si ritiene emerge principalmente che:

1. la costruzione ricade nello strumento urbanistico di P.R.G. già (correttamente) designato dall'Esperto;



2. l'area della costruzione non è soggetta ad uso civico pubblico (tale sarebbe stato ostativo nei confronti della sanatoria oltre che del pignoramento), né risulta sito d'importanza comunitaria, di protezione speciale o di tutela di parchi e aree naturali protette;
3. per quanto esclusivamente attestato con dossier fotografico dal debitore esecutato nelle istanze di condono (mancando tavole e elaborati quotati su cui poter esprimere un giudizio di rispondenza) sembra non emergano significative difformità rispetto allo stato dei luoghi rinvenuto dall'Esperto nell'ambito della visita;
4. le piante catastali presenti agli atti dell'Amministrazione coincidono con quella estratta dal Catasto Fabbricati e adoperata nell'ambito della visita presso l'immobile (si rammenta di aver descritto, per quanto *ictu oculi* visibile in termini di disposizione degli ambienti, lo stato del cespite rispetto al predetto elaborato);
5. la p.lla 2206 del foglio 6 del C.F. del comune censuario di Santa Marinella, pignorata, si riferisce esclusivamente ad un unico sistema costituito da strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, strutture interne che ripartiscono detto volume e impianti ivi installati;
6. la perizia asseverata e giurata da professionista abilitato, rilasciata unitamente all'istanza n. 22220/2004, riguarda opere abusive consistenti *“in un immobile a destinazione abitativa che ha una superficie totale da sanare pari a mq. 89,56 (composta da una superficie utile residenziale di mq. 87,10 e una superficie non residenziale di mq. ... 2,46) ed un volume di circa mc. 262 < 300 mc.; l'intero corpo di fabbrica è composto da solo due unità abitative, lo stesso ha un volume complessivo massimo di circa mc. 540 < 600 mc.”*;
7. la perizia asseverata e giurata da professionista abilitato, rilasciata unitamente all'istanza n. 22221/2004, riguarda opere abusive consistenti *“in un immobile a destinazione abitativa che ha una superficie utile residenziale da sanare pari a mq. 94,38 ed un volume di circa mc. 278 < 300 mc.; l'intero corpo di fabbrica è composto da solo due unità abitative, lo stesso ha un volume complessivo massimo di circa mc. 540 < 600 mc.”*;
8. entrambe le predette perizie asseverate computano gli interventi come avvenuti su un'area di complessivi 2.380 m² asseritamente censita al C.T. del Comune di Santa Marinella al foglio 6, p.lle 325, 768, 782 e 370;
9. la costruzione e il sito in cui ricade sono interessati dalle norme regionali del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico che disciplina *“sia l'assetto geomorfologico, relativo alla dinamica dei versanti e al pericolo d'erosione e di frana, sia l'assetto idraulico, relativo alla dinamica dei corsi d'acqua e al pericolo d'inondazione, nonché la definizione delle esigenze di manutenzione...”*) e dalle norme del P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale).

Ciò premesso, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, stante l'unicità e complessità del caso concreto, è ragionevole opinione dell'Esperto ritenere (in via prognostica, in base agli atti esibiti che tuttavia non rappresentano un iter concluso ma ancora in corso) che il rilascio di Sanatoria dipenda sostanzialmente da due importanti valutazioni tecniche per le cui definizioni l'Amministrazione comunale ha richiesto documenti, rilievi ed accertamenti.

La prima valutazione tecnica, tangibile, discende dalla richiesta di *nulla osta* ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico. Tale procedura consiste in un iter burocratico (che prevede un passaggio prima dall'Autorità di Bacino Distrettuale e poi dall'Amministrazione comunale) da evadere per una costruzione interessata da un *“livello di rischio in funzione della pericolosità e del valore esposto”* pari a *“R3”* (cui è associata *“la possibilità di: a) danni a persone o beni; danni funzionali ad edifici ed infrastrutture che ne comportino l'inagibilità; b) interruzione di attività socioeconomiche”*), come rappresentato nella *“Cartografia aggiornata alla data del D.S.147/2021 (novembre 2021) – Tavola 2.08 Nord - Aree Sottoposte a Tutela per Dissesto Idrogeologico”* pubblicata dall'Autorità di Bacino Distrettuale



dell'Appennino Centrale. Più in particolare, il nulla osta richiesto dall'Amministrazione comunale riguarda gli articoli 7 e 17 delle N.T.A. del P.A.I. che rispettivamente individua le aree a pericolo di inondazione e disciplina le “*aree a pericolo e/o rischio di frana elevato – aree a pericolo B*”.

Il caso di specie rientra inoltre tra quelli particolari perché consiste nel richiedere un nulla osta per ottenere sanatoria ove le N.T.A. del Piano hanno avuto ufficialmente vigenza (B.U.R. Lazio n. 21 del 7 giugno 2012, S.O. n. 35) dopo l'inoltro delle domande di condono (avvenuto il 6 dicembre 2004) pur essendo il P.A.I. redatto ai sensi degli artt. 11 e 12 della L.R. Lazio n. 39/1996.

Pertanto, anche nel caso di vincolo sopravvenuto, è necessario il parere dell'Ente preposto alla sua tutela.

Tuttavia, è ragionevole opinione dell'Esperto che il caso concreto sia giovato da quattro fattori:

1. l'area non è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta, come risulta dal certificato prot. 11595/2022 rilasciato su richiesta dell'Esperto dal Responsabile del Settore IV del Comune di Santa Marinella;
2. essendo la data di vigenza delle N.T.A. del P.A.I. successiva alla scadenza dell'ultimo condono (quello cui appunto concorre l'immobile in esame) gli studi normativi condotti dovrebbero aver già considerato l'esistenza di un edificato sul territorio, a prescindere se abusivo o meno;
3. l'eventuale diniego dell'Ente preposto al rilascio del nulla osta non dovrebbe fare perno esclusivamente sulla contrarietà della realizzazione edilizia rispetto alle norme del Piano (che sicuramente hanno avuto valenza vincolante pro futuro) ma dovrebbe effettivamente valutare il caso concreto;
4. la possibilità (per le tipologie di abuso che comportano realizzazione di nuova cubatura, come quelle in esame) espressa dal comma 27 dell'art. 32 della legge nazionale sul terzo condono recante: “*fermo restando quanto previsto ... le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria qualora ... d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e ... qualora istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*”.

Pertanto si ritiene che, sebbene complicato, l'ottenimento del ricercato nulla osta sia comunque fattibile: di fondamentale importanza risulteranno i parametri geotecnici che il professionista incaricato dovrà comunque verificare e asseverare per il sito d'interesse mediante progetto da sottoporre all'Ente tutore del vincolo.

La seconda valutazione tecnica, emerge, molto poco chiaramente, analizzando le richieste di calcoli e rilievi vari che l'Amministrazione, peraltro con opportune riserve d'eventuali integrazioni, ha chiesto di eseguire. Ciò probabilmente in conseguenza sia della mancanza di tali indicazioni nelle relazioni e dichiarazioni giurate, sia per necessità di circoscrivere il sito (“*rilievo aerofotogrammetrico ... mappa ... con evidenziata la zona interessata ... ubicazione del fabbricato e delle aree di pertinenza, larghezza e denominazione delle strade di accesso al lotto*”). Esigenza che trova condivisione in quanto emergente dalle dichiarazioni in atti (tra cui, dalle perizie asseverate: “*l'area originaria era ... totale superficie complessiva del terreno di mq. 2380*”) e suffragata dalle tangibili opere edilizie adiacenti il cespite (quali i muri di contenimento, la rampa di accesso, ecc.) meramente accennate nel “Rapporto di stima e valutazione” in quanto ricadenti su area catastale non oggetto del corrente pignoramento.

Plausibilmente tutto sottende alla complessità del terzo condono dettata dal fatto che la sua applicazione è disomogenea sul territorio nazionale per via delle norme regionali cui necessariamente occorre tener conto.



La Regione Lazio, difatti, con la legge n. 12 dell'8 novembre 2004 ha, tra l'altro, ridotto rispetto alla normativa statale il tetto del volume massimo ammissibile per le nuove costruzioni (cui ricade il caso concreto).

Dirimente risulterà infatti accertare, mediante calcoli e rilievi, se davvero la costruzione in esame e il sito su cui ricade possano essere suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera b), punto 2) della predetta legge regionale recante *“opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi, nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza”* (ove 300 e 600 metri cubi della normativa sono proprio i valori limite dichiarati negli atti di condono rispettivamente per singola domanda e per cubatura complessiva).

Alle stringenti predette condizioni si possono affiancare tre fattori (di cui alcuni già evidenziati nel “Rapporto di stima e valutazione” e altri sollevati in via prognostica nei confronti dell'Amministrazione):

1. l'aver ottenuto certificato che l'area della costruzione non è soggetta ad uso civico pubblico, né risulta sito d'importanza comunitaria, di protezione speciale o di tutela di parchi e aree naturali protette (nel caso in cui lo fosse stata, la sanatoria non sarebbe ammissibile);
2. l'aver rilevato frazionamento delle domande di condono per la medesima complessiva costruzione (comunicazione dell'Esperto acquisita al prot. gen. 8947 del 10 marzo 2022) cui l'Amministrazione, allo stato attuale, non ha posto eccezioni (ma si ritiene dovrebbe farlo, se le verifiche dei limiti non tornano);
3. l'aver constatato che le domande di condono sono state presentate nella finestra temporale fissata dalle leggi nazionali e regionali in cui occorre depositarle (tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004).

Quindi, solo se le delineate valutazioni saranno verificate con esito positivo, si avranno concrete possibilità di Sanatoria. Qualora anche in parte ciò non accada, l'Amministrazione, come disposto dall'art. 6, c. 2 della L.R. Lazio n. 12/2004, potrebbe pure determinare che *“il titolo abilitativo edilizio in sanatoria non può essere concesso”*.

Preme inoltre evidenziare come anche i rischi accuratamente considerati in via prognostica dall'Esperto in sede estimativa e le conseguenti sussistenti valutazioni adottate risultino verificati dalla tangibile discrezionalità tecnica adottata dall'Amministrazione mediante le istruttorie propedeutiche all'accoglimento delle istanze di condono.

Con riferimento, infine, all'incidenza economica delle richieste di condono sul valore finale di stima (con ciò comportando che non possa applicarsi, al caso concreto, nemmeno la regola del silenzio assenso in quanto così interrotta dalla medesima Amministrazione), si constata che le oblazioni di cui alla pratica:

- n. 369/2004, ammontano a complessivi euro 4.757,65 (= 579,27 € + 4.162,38 € + 16 €);
- n. 370/2004, ammontano a complessivi euro 4.834,74 (= 589,04 € + 4.229,70 € + 16 €).

5. Conclusioni

Come reso nel Rapporto di stima e valutazione depositato in Fascicolo P.C.T. in data 17 gennaio 2022, stante l'indicato valore finale di mercato del compendio pignorato pari a 68.292 € (per una superficie commerciale di circa 198 m²), operando il decurtamento non già considerato per gli oneri di regolarizzazione urbanistica,



comunicati dall'Amministrazione territorialmente competente (complessivamente pari a 9.592,39 €), si ottiene il seguente valore finale di mercato (in cifra tonda) pari a: 58.699 € (cinquantottomilaseicentonovantanove euro).

Come altresì riportato nell'Allegato 1 del "Rapporto di stima e valutazione", mai o quasi mai, se non per via giudiziaria, può ravvisarsi un mercato per la produzione edilizia abusiva (che, in quanto tale, non dovrebbe esistere) per la quale, a differenza di quella ordinaria, la domanda è scarsa e tendenzialmente nulla.

Pertanto, risultando oggettivamente opportuno, voglia infine l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione applicare, nell'ambito delle proprie assunzioni ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, un'ulteriore riduzione del predetto valore finale di mercato (ragionevolmente supposta tra 15 e 25 p.p.) per assenza di progetti, autorizzazioni, pareri, agibilità e garanzia per vizi e difformità ovvero qualsiasi ulteriore accorgimento che consideri utile adottare, anche in ragione delle delineate prognostiche valutazioni tecniche.

Ossequi, 25 aprile 2022.

Nicola Intreccio
specializzando in ingegneria forense
n. 33/15 Albo C.T. Tribunale di Civitavecchia
firmato digitalmente

