

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA IMMOBILIARE
INTEGRAZIONE

GIUDICE RELATORE:

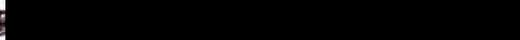
Dott.ssa Alessandra Dominici

PROCEDIMENTO:

Numero Ruolo Generale 59/2017
Tribunale di Civitavecchia

PARTI:

Creditore: 

Debitore: 

CTU

Ing. Francesco De Risi

data



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco De Risi nato a Civitavecchia il 21/12/1970, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Roma al n. 22233, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Civitavecchia, nominato dall'Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Alessandra Dominici perito estimatore nella procedura n. 59/2017 promossa [redacted] per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comprensorio di [redacted]

relazione tecnico-estimativa sui beni immobili di seguito identificati:

Dettaglio dei Beni:

Sito in: Comune di Civitavecchia (Roma),
Via: Fratelli, Rosselli, 8 Piano 1° interno 2 più piano 5°
Proprietà/ Intestazione:

- 1 [redacted]
Proprietà superficaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni [redacted]
- 2 COMUNE DI CIVITAVECCHIA con sede in CIVITAVECCHIA [redacted]
Diritto del concedente per 1000/1000
- 3 [redacted]
Proprietà superficaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni [redacted]

Consistenza catastale: 6,5 vani
Superficie Catastale escluse aree scoperte: 120 mq Totale: 124mq
Identificazione catastale: Catasto del Comune di Civitavecchia (RM), Foglio 26 Particella 742 Sub. 27
Altri dati catastali: classe 3, categoria A/3
Rendita catastale: € 654,61

QUESITO 13)

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;

L'ispezione delle Tavole 1 del PTPR mostrano che l'area rappresenta Paesaggio degli insediamenti Urbani e non è soggetto a vincoli di tipo idrogeologico.

Tuttavia stando alle cartografie presentate dall'Università Agraria di Civitavecchia a firma dell'arch. Rossi al foglio 26 la particella 742 risulterebbe appannaggio dell'Università Agraria, il condizionale è necessario perché ad oggi la situazione degli usi civici è oggetto di controversie, attualmente dovrebbe risultare vigente la Perizia dell'Arch. Rossi..

Ad integrazione della precedente relazione è risultato che il terreno ove sorge il fabbricato è stato espropriato alla associazione agraria attraverso il piano di zona di edilizia popolare.

In virtù dell'esproprio per pubblica utilità il terreno risulta sgravato da ogni eventuale uso civico.

Si allega alla presente la documentazione attestante tale affermazione.

CONCLUSIONI

Il valore stimato dell'immobile è per quanto dichiarato nella precedente relazione:

1) LOTTO UNICO

Appartamento e cantinola.

Valutazione lotto unico al lordo delle spese: € 188.000,00



Valutazione del lotto al netto delle spese generali stimate pari a € 14.200

VALUTAZIONE FINALE € 173.800,00

ALLEGATI.

1. *Allegato 6 – Usi Civici*
- 2.

IN FEDE

Dott. Ing. Francesco De Risi

