TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE : N. 1/2017

[redacted]

GIUDICE DELEGATO : Ill.ma Dott.ssa Adriana Mazzacane

C.T.U. : Ing. Luigi Tarei

CUSTODE : Avv. Antonio Di Silvestro

PROSSIMA UDIENZA : 10 Luglio 2018

Via San Bernardino da Siena 51 – 00019 Tivoli (ROMA)– Tel. e Fax 0774334764 – E mail : luigitarei@libero.it
pec: luigitarei@pec.ording.roma.it

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d

1.PREMESSA

Il Giudice Delegato, Ill.ma Dott.ssa Adriana Mazzacane, nell'udienza del 08.01.2018, ha conferito al sottoscritto Ing. Luigi Tarei, l'incarico di C.T.U. al fine di provvedere alla stima delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione in epigrafe ed alle ulteriori attività necessarie alla prosecuzione della procedura.

Il Giudice ha disposto che, in conformità a quanto disposto dall' art. 173 bis del c.p.c., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso l'esperto:

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cu l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Il Giudice ha altresì disposto che l'Esperto:

1) *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*
2) *Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo di detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
3) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;*
4) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*
5) *Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l' esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d

6) *In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della repubblica 6.6.2001 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della repubblica 6.6.2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
7) *Verifichi se 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 o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Il Giudice ha altresì disposto che l'Esperto:

- che l' Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale cosi determinato indichi un prezzo abbattuto del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;
- che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene;
- che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.
- che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.
- che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione.

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d

Le ricerche, i sopralluoghi e le indagini del caso hanno portato alle conclusioni di seguito riportate .

2. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Il giorno 13/03/2018 alle ore 15,00 previa comunicazione alle parti, unitamente al custode Avv. Antonio Di Silvestro mi sono recato presso gli immobili pignorati; in tale data alla presenza del sig. Alfonsi Alessandro e Alfonsi Manuela, ho visionato l' immobile oggetto della procedura effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici .

Nell'allegato 1 è riportato il verbale del sopraindicato sopralluogo.

Al fine di reperire la documentazione e le certificazioni necessarie alla redazione della presente relazione ho eseguito accertamenti presso gli uffici del catasto, gli uffici del Comune di Riano e la competente conservatoria .

3. INDAGINI SVOLTE

Le indagini svolte hanno riguardato il territorio del Comune di Riano e sono state finalizzate all'ottenimento di dati significativi relativi all'andamento del mercato locale degli immobili.

4. RISPOSTE AI QUESITI

OPERAZIONI PRELIMINARI

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne sian i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cu l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Ho proceduto ad effettuare le necessarie verifiche ed attività preliminari.

.**QUESITI 1) 2) :**

1) *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d

2) *Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo di detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti entrambi facenti pari del fabbricato sito in Riano , località "Rosta", Via Giacomo Matteotti n.84 :

- Appartamento sito in Riano, Via Giacomo Matteotti n.84 piano terzo:
- Locale Negozio sito in Riano, Via Giacomo Matteotti n. 82.

Il fabbricato è sito in località Rosta zona centrale residenziale del Comune Riano; il fabbricato realizzato alla fine degli anni sessanta è composto da piano terra , primo, secondo e terzo ; il rivestimento esterno è in cortina rossa, la copertura a tetto

Dati catastali catasto fabbricati del Comune di Riano

Appartamento

Indirizzo	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens	Cat.	Cl	Consist	Superficie Catastale	Reddito (euro)	Intestato
Via Giacomo Matteotti n. 84 piano 3	12	370	503		A/3	2	3 vani	Totale:46 mq Totale escluse aree scoperte. 35 mq	216,91	Alfonsi Alessandro Prop. per 1000/1000

Locale Commerciale

Indirizzo	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens	Cat.	Cl	Consist	Superficie Catastale	Reddito (euro)	Intestato
Via Giacomo Matteotti n. 82 piano T	12	370	501		C/1	3	23 mq	Totale: 34 mq	232,82	

Nell'allegato 2 è riportata la documentazione catastale dell'immobile consistente in visure e planimetrie catastali; l'immobile risulta regolarmente accatastato.

Proprietà

Gli immobili risultano, per quanto riguarda la proprietà, per intero del sig.Alfonsi Alessandro, che nell'atto ha dichiarato di essere celibe, essendo a lui pervenuti per atto ai rogiti Dott. Massimo De Santis, Notaio in Roma del 26 luglio 2006 rep. 14269 racc. 7863.

Nell' allegato 3 è riportato l'atto di provenienza .

[redacted]

Descrizione

Appartamento

L'appartamento occupa l'intero terzo piano della palazzina ed è composto da cucina, camera da letto , bagno , ampio terrazzo con ripostiglio abusivo.

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d

Le finiture e le caratteristiche dell' immobile sono le seguenti : portoncino di ingresso in legno non blindato, pavimenti in marmo, finestre in alluminio bianco,porte interne in legno impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettore a metano; lo stato di conservazione è medio.

Nell'allegato 4 è riportata la documentazione fotografica della palazzina e dell'appartamento e la sua planimetria.

Locale Commerciale

Il locale commerciale è ubicato al piano terra della palazzina, con ingresso indipendente civico 82, ed è composto da un unico locale con bagno ed antibagno, attualmente la zona destinata a centrale termica (che non fa parte dell'immobile) è inglobata nel locale principale; tale zona andrà delimitata con la ricostruzione dei muri perimetrali e la creazione di un accesso indipendente dall'esterno.

Le finiture e le caratteristiche dell' immobile sono le seguenti : serranda metallica manuale, pavimenti in gres porcellanato, pareti rivestite con mattonelle fino a 2,20 ml, impianto elettrico sfilabile; lo stato di conservazione è medio.

Nell'allegato 5 è riportata la documentazione fotografica del locale commerciale e la sua planimetria.

QUESITI 3) 4) :

3) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;*
4) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in base alla documentazione in atti ed ai successivi aggiornamenti da me effettuati (all. 6), atti ai quali per completezza di informazioni si rimanda, alla data del 25 maggio 2018 il compendio immobiliare risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 in data 8 agosto 2006 ai nn. 14542/55614, di originarie €. 320.000,00 a garanzia di un mutuo di €. 160.000,00 rimborsabile in anni 30 , [redacted] sub 503.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 in data 9 gennaio 2015 ai nn. 57/491, di originarie €. 30.000,00 per sorte ingiunta di €. 16.034,53, derivante da decreto ingiuntivo emesso [redacted]

Detta ipoteca grava , su ambedue gli immobili oggetto della presente procedura.

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d

- Pignoramento immobiliare trascritto iscritta presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 in data 30 dicembre 2016 ai nn. 41145/60682, emesso dal Tribunale di Tivoli in data 13/12/2016 rep. 6577, trascritto a a [redacted]

QUESITI 5) 6) :

5) *Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l' esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
6) *In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della repubblica 6.6.2001 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della repubblica 6.6.2001 n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riano.

Dall'esame della documentazione presente e dalle verifiche effettuate ho potuto ricavare che l'intero edificio di cui gli immobili sono è stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riano.

- Licenza edilizia n° 11 del 15.02.1967
- Variante in corso d'opera n. 224 del 14.08.1968;
- Concessione Edilizia di variante 88/97 del 4/06/98 ;
- Dichiarazione di abitabilità del 28/10/1975

Per il solo locale commerciale in data 01/04/1993 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 93/027 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale.

Gli immobili sono conformi al progetto autorizzato ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

1) Realizzazione del ripostiglio sul terrazzo dell'appartamento.
2) Diversa tramezzatura nel locale commerciale.

Ritengo che tali abusi non sia sanabili in quanto le ragioni del credito sono sorte in data posteriore al 1 ottobre 2003.

Infatti per quanto riguarda la sanabilità degli abusi, per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699 del 7 dicembre 2005 chiarisce che la domanda di condono è possibile, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento *" purchè le*

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d

ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n.269/2003 (1° ottobre 2003)".

Nell' allegato 7 è riportata parte della sopra indicata documentazione urbanistica.

QUESITO 7) :

7) *Verifichi se 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 o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

QUESITO 8) :

8) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

In base a quanto ho potuto ricavare dal sopralluogo effettuato non esiste condominio costituito.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

- *l' Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale cosi determinato indichi un prezzo abbattuto del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;*

Le superfici delle unità immobiliari, come da progetto autorizzato, risultano le seguenti :

Appartamento

Destinazione	**Superficie calpestabile e tramezzi (mq)**	**Superficie lorda (mq.)**	**Superficie terrazzo (mq.)**
Abitazione piano terzo h media = 3,00	29	32	62

Locale commerciale

Destinazione	**Superficie calpestabile e tramezzi (mq)**	**Superficie lorda (mq.)**
Locale commerciale h media = 3,30	25	27,5

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$S_C = S_L + xS1+yS2+….zS3$ Dove :

S_C = Superficie commerciale

S_L = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili similari nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 1.750,00 per immoli residenziali, e da €/mq 1.300 a €/mq 1.900 per locali commerciali.

Appartamento

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media ; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €./mq. 1.500,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Indicazione	**Superficie (mq.)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superfici Ragguagliate (mq.)**
Superficie lorda residenziale	32	1	32
Superficie Terrazzo	62	0,20	12,5
Totale superficie commerciale			44,50

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore di mercato dell' appartamento sito in Riano, Via Giacomo Matteotti n.84 piano terzo come sopra descritto è il seguente:

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 44,50 x €/mq. 1.500,00 = €. 66.750,00

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito ,dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

Valore di mercato = €. 66.750,00 x 0,9 = €. 60.075 arrotondato €. 60.000,00

Locale commerciale

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia bassa ; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €./mq. 1.300,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Indicazione	**Superficie (mq.)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superfici Ragguagliate (mq.)**
Superficie lorda	27,5	1	27,5
Totale superficie commerciale			27,50

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore di mercato del compendio immobiliare sito nel Comune di Riano, Locale Negozio sito in Riano, Via Giacomo Matteotti n. 82 come sopra descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq. 27,50 x €/mq. 1.300,00 = €. 35.750,00

Tenendo conto, come espressamente richiesto nel quesito ,dell'abbattimento del 10 % quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi il valore di mercato finale arrotondato è il seguente:

Valore di mercato = €. 35.750,00 x 0,9 = €. 32.175 arrotondato €. 32.000,00

OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI

Come disposto dal Giudice in data 28.05.2018 ho trasmesso alle parti interessate la mia relazione (all. 7) concedendo termine alle parti sino a 15 giorni prima dell'udienza per eventuali osservazioni; nessuna delle parti mi ha fatto pervenire osservazioni nei termini concessi.

Tivoli, 3 Luglio 2018

Il C.T.U.

Ing. Tarei Luigi

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d

Allegati :

1) Verbale di sopralluogo
2) Documentazione catastale
3) Atto di provenienza
4) Documentazione appartamento
5) Documentazione locale commerciale
6) Certificazione notarile e aggiornamenti ipotecari
7) Documentazione Urbanistica
8) Trasmissione perizia alle parti

Firmato Da: TAREI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c3fac8862badd20bdbe0fe649123e3d