

Tribunale di Civitavecchia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **267/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2019 ore 11.30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Alessandra Dominici**

Custode: **Avv. Eleonora Santi**

RELAZIONE DELL'ESPERTO ALLA STIMA

Esperto alla stima: FRANCESCO PEPI
Codice fiscale: PPEFNC86E05C773E
Partita IVA: 14218851005
Studio in: VIALE GUIDO BACCELLI 56 - 00053 CIVITAVECCHIA
Telefono: 0766 546777 cell 333 2857976
Fax: 0766 546777
Email: francepepi@virgilio.it
Pec: f.pepi@pec.ording.roma.it

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A34813 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato, con decreto datato 17/12/2018 del Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici del Tribunale di Civitavecchia, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n° 267/2017, promossa da ----- contro ----- e -----.

Il quesito posto fu quello in seguito riportato, distinto in 16 punti.

Quindi il Giudice assegnò al CTU termine fino a 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569, fissata per il giorno 30/09/2019, per il deposito della relazione.

Il CTU, che aveva concordato con il custode la data per un primo sopralluogo in sito, in data 18 Marzo 2019 si recava presso gli immobili oggetto di perizia; era presente la Signora ----- che consentiva l'accesso a parte degli immobili e l'inizio del rilievo.

Data l'indisponibilità dell'occupante dell'appartamento (foglio 23, part. 155, sub. 502 piano secondo) ed altre difficoltà poste dai proprietari nel concordare un ulteriore appuntamento, le operazioni si concludevano soltanto il 15/07/2019.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Dopo aver effettuato i sopralluoghi in sito e eseguito le opportune ricerche presso gli Uffici competenti, il sottoscritto può rispondere al quesito articolato nei seguenti 16 punti.

- 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;*

Lo scrivente Esperto, dall'analisi della documentazione in atti, riscontrava un'apparente incongruità tra l'atto di pignoramento e le certificazioni notarili depositate dai creditori.

In particolare nel primo risultano pignorati n. 3 beni immobili, seppure due dei quali (di seguito nn. 2 e 3) sono accorpati sotto la dicitura "Immobile B":

- 1) Strada Provinciale Canale Monterano - Monteverginio, Canale Monterano - Appartamento al piano secondo. Id. catastali: foglio 23, part. 155, sub. 502, vani 4,5. Nuda proprietà -----, usufrutto -----.

2) Strada Provinciale Canale Monterano - Monteverginio, Canale Monterano – Appartamento al piano terra. Id. catastali: foglio 23, part. 155, sub. 505, vani 3,5. Proprietà -----.

3) Via Manziana, Canale Monterano - Opificio Industriale al piano terra. Id. catastali: foglio 23, part. 416, graffato alle partt. 417 e 418. Proprietà -----.

Nelle due relazioni notarili del Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, risultano invece certificate solo le storie catastali ed ipotecarie degli immobili di cui al punto 1) ed al punto 3), mancando ogni riferimento all'appartamento a piano terra, foglio 23, part. 155, sub. 505 (punto 2).

Tale circostanza veniva segnalata dall'Esperto al G.E. ed al legale di parte attrice, Avv. Angelo Poli, il quale spiegava che il pignoramento dell'appartamento mancante, inizialmente riportato nell'atto non era poi volutamente stato trascritto e che quindi esso non faccia parte della presente procedura.

Per gli altri due immobili il Notaio Mancuso, effettuati i riscontri ipo-catastali ventennali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, certifica quanto segue:

1) APPARTAMENTO

Immobile oggetto del pignoramento

- *Appartamento in Canale Monterano alla Strada Prov.le Canale Monterano Monteverginio nel NCEU al Fgl, 23 pc. 155/502 categoria A/4 vani 4,5 piano secondo.*

Attuale identificazione catastale dell'immobile

- *Unità urbana in Canale Monterano alla Strada Prov. Canale Monterano Monteverginio nel NCEU al Fgl. 23 pc. 155/502 categoria A/4 classe 3 vani 4,5 piano secondo con rendita catastale di Euro 192,90.*

STORIA CATASTALE-IPOTECARIA

- *In origine l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a ----- nato il ----- a Canale Monterano (c.f. -----) per la piena*

proprietà dell'intero a lui pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Lanciotti del 28.07.1969 e trascritto a Roma il 12.08.1969 al n. 51015 del registro particolare.

- In virtù di atto a rogito Notar Carlo Pennazzi Catalani del 26.10.1991 e trascritto a Roma il 15.11.1991 al n. 30917 del registro particolare la nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura viene donato dal Sig. ----- che ne riserva l'usufrutto alla Sig.ra ----- nata il ----- a Roma (c.f. -----). Si fa presente che catastalmente detto passaggio non viene riportato.

e che sullo stesso (immobile ndr.) a far tempo dal 07.08.1997 al 07.08.2017

GRAVANO

le seguenti formalità:

- *Ipoteca Volontaria registro generale n. 20522 registro particolare n, 4681 del 30.06.1998 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Capranica (prov. Viterbo) - Società Cooperativa a r.l. con sede in Capranica c.f. 00074790569, domicilio ipotecario eletto in Capranica e contro ----- (c.f. -----) per l'usufrutto e ----- (c.f. -----) per la nuda proprietà - atto Dorninici Giuseppe del 19.06.1998 per Lit. 240.000.000 di cui Lit. 120.000.000 per sorte capitale. Durata 5 anni.*
- *Ipoteca Legale registro generale n. 76615 registro particolare n. 22535 del 21.11.2005 - a favore Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma con sede in Roma c.f. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Via dei Normanni 5 e contro ----- (c.f. -----) per l'usufrutto - Servizio Riscossione Tributi Conc, Prov. Roma del 16.11.2005 per Euro 28.548,00 di cui Euro 14.274,00 per sorte capitale.*
- *Ipoteca Volontaria registro generale n. 49225 registro particolare n. 14822 del 30.07.2009 - a favore Banca di Capranica Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Capranica c.f. 01614300562 e contro ----- (c.f. -----) per l'usufrutto e ----- (c.f. -----) per la nuda proprietà - atto Dominici Giuseppe del 23.07.2009 per Euro 600.000,00 di cui Euro 300.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni.*

- *Pignoramento Immobiliare registro generale n. 38836 registro particolare n. 26947 del 07/08/2017 – a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede in Roma c.f. 01275240586 domiciliata presso e nello studio dell'Avv.to Isabella Grandolini sito in Civitavecchia alla Via Buonarroti n. 182 e contro ----- (c.f. -----) per l'usufrutto e ----- (c.f. -----) per la nuda proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 24.07.2017 sino alla concorrenza di Euro 271.622,71 oltre interessi e spese.*

2) OPIFICIO

Immobile oggetto del Pignoramento

- *Opificio in Canale Monterano alla Via Manziana nel NCEU al Fgl. 23 pc. 416 graffato con la pc. 417 e pc. 418 categoria D/7 piano terra.*

Attuale identificazione catastale dell'immobile

- *Unità urbana in Canale Monterano alla Via Manziana nel NCEU al Fgl, 23 pc, 416 graffato con la pc. 417 e pc. 418 categoria D/7 piano terra con rendita catastale di Euro 2.040,00.*

STORIA CATASTALE-IPOTECARIA

- *In origine l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a ----- nato il ----- a Canale Monterano (c.f. -----) per la piena proprietà dell'intero a lui pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Lanciotti del 28.07.1969 e trascritto a Roma il 12.08.1969 al n. 51015 del registro particolare.*

e che l'immobile indicato in premessa in catasto risulta intestato a ----- nato il ----- a Canale Monterano (c.f. -----) per la piena proprietà dell'intero e che sullo stesso a far tempo dal 07.08.1997 al 07.08.2017

GRAVANO

le seguenti formalità:

- *Ipoteca Volontaria registro generale n. 49225 registro particolare n. 14822 del 30.07.2009 - a favore Banca di Capranica Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Capranica c.f. 01614300562, e contro ----- (c.f. -----) per la piena proprietà dell'intero - atto Dominici Giuseppe del 23.07.2009 per Euro 600.000,00 di cui Euro 300.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni.*
- *Pignoramento Immobiliare registro generale n. 38836 registro particolare n. 26947 del 07.08.2017 – a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede in Roma c.f. 01275240586 domiciliata presso e nello studio dell'Avv.to Isabella Grandolini sito in Civitavecchia alla Via Buonarroti n. 182 e contro ----- (c.f. -----) per la piena proprietà dell'intero – Notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 24.07.2017 sino alla concorrenza di Euro 271.622,71 oltre interessi e spese.*

MAPPE CENSUARIE

Sono state nuovamente acquisite le visure storiche catastali aggiornate e le planimetrie catastali, compreso l'estratto di mappa.

- 2) *effettui, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art. 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisa re:*
- In primo luogo,*
se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.
*In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; oppure:*
se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
 - In secondo luogo,*
se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale

storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo,

l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Lo scrivente Esperto, effettuato l'esame preliminare della documentazione in atti di cui all'art. 567, co. 2 cpc, precisa quanto segue.

- Il Creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Il verbale di pignoramento è stato notificato in data 24/07/2017 e trascritto in data 07/08/2017.

Nella certificazione del Notaio Rocco Mancuso è riportato che i beni oggetto del pignoramento sono pervenuti al Sig. ----- in virtù di compravendita, per atto a rogito Notar Lanciotti del 28/07/1969, trascritto a Roma il 12/08/1969.

Con atto a rogito Notar Carlo Pennazzi Catalani del 26/10/1991 la nuda proprietà dell'appartamento distinto catastalmente al Foglio 23, part. 155, sub. 502 veniva donata da ----- a -----.

La provenienza è tracciata quindi ben oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento.

- Nella medesima certificazione notarile sono indicati i dati catastali storici e quelli attuali, dei quali lo scrivente ha verificato la correttezza eseguendo di nuovo le visure presso l'Agenzia del Territorio, pur riscontrando che la donazione della nuda proprietà dell'appartamento non è stata riportata in catasto, come già certificato nella relazione del Notaio Mancuso.
- I creditori non hanno depositato il certificato di stato civile dei soggetti esegutati. Lo scrivente Esperto tramite ricerca presso gli uffici comunali competenti ha ottenuto per la Sig.ra ----- estratto del matrimonio contratto con ----- il 22/08/1993 e regolare certificato di stato civile dal quale ella risulta vedova. Si noti

che la Signora aveva già ricevuto nel 1991, in donazione, la nuda proprietà dell'appartamento oggi pignorato.

Il Sig. ----- risulta invece coniugato dal 31/10/1968. Nella relazione notarile è certificato che l'acquisto dei beni pignorati risale al 1969. Per quanto noto al tecnico in materia di diritto coniugale per i matrimoni contratti prima del 1975 il regime patrimoniale legale era in automatico quello della separazione dei beni.

Peraltro in un'annotazione dell'estratto di matrimonio è certificato che con un atto del 1985 i coniugi hanno scelto tale regime di separazione.

Si rimette in ogni caso qualsiasi altra valutazione legale al G.E.

Si allegano alla presente relazione i certificati sopra citati.

- 3) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stato già riportato al punto 1.

- 4) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

In atti esiste certificazione notarile risalente sino al 1969.

- 5) *descriva, previo necessario accesso insieme al custode, 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

LOTTO "A" – Appartamento in Comune di Canale Monterano, SP Canale Monterano-Monteverginio (Via Manziana) – Foglio 23, part. 155, sub. 502

L'immobile oggetto dell'esecuzione consiste in un appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale lungo la SP Canale Monterano – Monteverginio, anche nota come Via Manziana nella toponomastica del Comune di Canale Monterano.

L'appartamento, edificato approssimativamente nei primi anni '970 come sopraelevazione di una palazzina già esistente, è posto alla periferia sud del paese, sulla principale via di

accesso al centro urbano, in un'area a destinazione prevalentemente artigianale-industriale.

Sulla strada un piccolo cancello dà accesso ad una corte privata, ad uso comune con la proprietà a piano inferiore. Una scala esterna scoperta conduce all'appartamento in oggetto, sbarcando su un terrazzo coperto da una tettoia e chiuso su uno dei lati corti con infissi in alluminio. Il tetto è a doppia falda ma internamente la sezione della copertura è trapezia, con altezza massima di 3,25 m e minima, a ridosso della facciata sud, di 2,08 m.

Si entra in un ampio soggiorno, di oltre 30 mq, con due finestre ed un camino in muratura.

Sulla destra c'è la porta della cucina, un ambiente rettangolare delle dimensioni in pianta di 3,29 x 4,60 m, con una finestra in affaccio verso il terrazzo. Anche qui c'è un camino.

Procedendo nella sala verso l'interno dell'abitazione si accede ad un disimpegno su cui si aprono le porte di tutti gli altri ambienti.

Sulla destra si trova una camera da letto, di 3,79 x 2,83 m, con finestra verso nord, ed un bagno con doccia di circa 4,5 mq.

In fondo al corridoio, laddove da progetto era previsto un terrazzo, c'è un grande servizio con pianta ad L, di circa 20 mq, arredato con doppio lavabo, vasca idromassaggio, sanitari e rivestimenti di buona qualità. Il bagno è luminoso perché ampiamente finestrato su due lati. Affianco al bagno c'è la camera da letto principale, anch'essa abusiva, che misura 4,78 x 3,79 m ed ha una finestra verso ovest. L'immobile ha infine un'altra stanza più piccola, di 8,12 mq, utilizzabile anche come ripostiglio-cabina armadio per la presenza di scaffalature in muratura. La finestra affaccia verso sud.

L'intero immobile è in discreto stato di manutenzione; è servito da un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a GPL, alimentata da un bombolone.

In tutte le stanze il pavimento è in gres smaltato di colore chiaro e grande formato. Di colore diverso nei bagni, abbinato al rivestimento.

Le finestre sono in alluminio color bianco, con doppi vetri e apparentemente buone caratteristiche di isolamento termo-acustico. In alluminio bianco sono anche le persiane esterne.

Le porte sono in legno con specchiature di colore noce.

L'impianto elettrico è apparentemente a norma ma alcune componenti necessitano sostituzione. Intonaci e tinteggiature sono complessivamente in buono stato.

Sono presenti dei condizionatori a split in diversi ambienti.

L'appartamento risulta abitato da degli occupanti privi di contratto, con il consenso dei proprietari esegutati.

LOTTI "B", "C", "D" – Opificio in Comune di Canale Monterano, SP Canale Monterano-Monteverginio (Via Manziana) – Foglio 23, part. 416 graffata partt. 417 e 418

Il complesso di Via Manziana, oggetto dell'esecuzione, si trova nella zona artigianale-industriale alla periferia sud di Canale Monterano.

Nelle vicinanze corrono le strade provinciali che collegano il paese con Bracciano, Cerveteri, Santa Severa e Civitavecchia.

Nell'intorno sorgono altre attività produttive e commerciali, in fabbricati simili per tipologia ed epoca di costruzione a quelli pignorati.

I beni interessati dal procedimento, così come accatastati, sono :

- Officina identificata al Catasto Urbano al Foglio 23 Part. 416, categoria D/7.
- Deposito identificato al Catasto Urbano al Foglio 23 Part. 417, categoria D/7.
- Officina lavorazione alluminio, identificata al Catasto Urbano al Foglio 23 Part. 418, categoria D/7.

Si rappresenta che tali edifici sorgono sul lotto di terreno accatastato alla particella 535, da ritenersi non interessato dal procedimento, in quanto non menzionato nell'atto di pignoramento né nella relazione notarile del Dott. Mancuso.

Il tutto si trova al di sotto del piano stradale e si collega ad esso con una rampa regolarmente asfaltata. La vendita dovrà dunque includere una servitù di passaggio carrabile sulla part. 535 dalla Via Manziana ai tre portoni di accesso ai capannoni, di larghezza pari a 5,00 m, per consentire il doppio senso di marcia.

Il terreno è recintato lungo l'intero perimetro.

In ragione di quanto esposto, il tecnico ritiene che i tre immobili possano costituire tre distinti lotti d'asta, previa autorizzazione del Giudice al frazionamento. Ciò comporterebbe semplicemente la rimozione della graffatura tra le tre particelle.

Essi saranno di seguito descritti separatamente, mantenendo l'impostazione e la nomenclatura dell'accatamento.

LOTTO "B" - OFFICINA part. 416.

Trattasi di un capannone monopiano in c.a. e muratura, di pianta rettangolare con dimensioni 8,60 x 5,50 m, per una superficie complessiva di quasi 50 mq. L'altezza interna è di 3,12 m, all'intradosso del controsoffitto.

Il fabbricato, sulla facciata principale, ha un ampio portone di ingresso e due finestre. Sul lato opposto un'altra porta finestra dà accesso ad un ampliamento, formato da una tettoia a struttura metallica, chiusa lateralmente con grandi vetrate. Per tale manufatto non si sono ritrovati titoli edilizi ed esso non è accatato.

In un angolo dell'officina, attualmente adibita a magazzino e rivendita di prodotti per l'edilizia, è stato ricavato un piccolo bagno di servizio, finestrato, con sanitari e rivestimenti di modesta qualità. Una porta interna collega la particella 416 ad un altro immobile, separatamente accatato ed escluso dal pignoramento.

Il pavimento è in gres color terracotta, gli infissi sono di tipo moderno e l'impianto elettrico appare a norma. L'illuminazione è affidata a plafoniere neon.

Intonaci e tinteggiature sono in buono stato.

LOTTO "C" - DEPOSITO part. 417.

Trattasi di un capannone monopiano in c.a. e muratura e copertura metallica a doppia falda. La pianta è rettangolare con dimensioni interne 13,72 x 8,60 m, per una superficie complessiva di quasi 120 mq. L'altezza interna è di 4,03 m al colmo e di 3,30 m ai lati.

Il fabbricato, sulla facciata principale, ha un ampio portone e diverse finestre su tutti i lati. Attualmente adibito a magazzino il capannone ha una tettoia laterale metallica con copertura e chiusure verticali in lamiera. Nella planimetria catastale essa è rappresentata sul retro del capannone, lato nord, mentre nella realtà è stata costruita in adiacenza al lato

ovest. Anche le dimensioni sembrano diverse. L'esistente misura 14,15 x 5,04 m, con altezze interne variabili da 3,90 a 3,36 m. Quella autorizzata misura invece 8,80 x 4,00 m.

Il pavimento è in gres di colore chiaro, gli infissi sono di tipo moderno e l'impianto elettrico appare a norma. L'illuminazione è affidata a plafoniere neon.

Intonaci e tinteggiature sono in buono stato.

LOTTO "D" - OFFICINA DI LAVORAZIONE DEI METALLI part. 418.

E' il capannone più grande dei tre. Anch'esso monopiano, in c.a. e muratura, con copertura metallica a doppia falda. La pianta è rettangolare con dimensioni 13,19 x 10,45 m, per una superficie complessiva di quasi 140 mq. L'altezza interna, limitata dal controsoffitto è di 3,36 m.

Il fabbricato è effettivamente adibito ad officina per lavorazione dei metalli e, sulla facciata principale, ha un ampio portone e diverse finestre sui lati.

Attualmente adibito a magazzino il capannone ha due tettoie laterali metalliche, pressoché simmetriche, con copertura e chiusure verticali in lamiera e vetro. Nessuna delle due è riportata nella planimetria catastale e per esse non si sono ritrovati titoli edilizi.

Il pavimento è in calcestruzzo elicotterato e gli infissi sono abbastanza vetusti. L'impianto elettrico è di tipo esterno ed appare a norma. Esso alimenta peraltro diversi macchinari ad alto assorbimento. L'illuminazione è affidata a plafoniere neon.

Intonaci e tinteggiature necessitano manutenzione.

- 6) **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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. I dati del pignoramento consentono la corretta individuazione degli

immobili, pur ribadendo che uno degli immobili elencati nell'atto non è poi stato pignorato. Sono state comunque acquisite le mappe e le visure catastali.

*7) 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;*

Si sono riscontrate plurime difformità tra i progetti approvati, gli accatastamenti e la reale consistenza dei beni. In particolare, nell'appartamento:

- E' stato allargato e parzialmente chiuso in vetro il terrazzo antistante l'ingresso. Ciò lo rende sensibilmente diverso rispetto alla planimetria catastale. Si rappresenta peraltro che nel progetto rinvenuto presso l'archivio comunale non è riportato alcun terrazzo, né la scala esterna.
- La ripartizione interna dell'appartamento è notevolmente differente da quella accatastata.
- Nella planimetria catastale, conformemente al progetto, è disegnato un ampio balcone sulla facciata opposta a quella di ingresso, che in realtà è stato impropriamente chiuso e inglobato nell'appartamento, trasformato in volume utile con la creazione di ulteriori vani.
- Sul lato sud è stata realizzata una terza finestra, in aggiunta alle due riportate sull'elaborato catastale.

Per quanto riguarda l'opificio:

- Nell'officina di cui alla particella 416 si è ricavato un piccolo bagno ed è stata aperta una porta verso altro locale confinante, non pignorato. Un'altra porta, sulla facciata opposta a quella principale, dà accesso ad un ampliamento, anch'esso abusivo e non accatastato, con struttura metallica e chiusure perimetrali a vetri.
- Il deposito di cui alla part. 417 ha una conformazione diversa della tettoia, che non si estende sul lato nord ma sul lato ovest ed ha diverse dimensioni planimetriche ed altezza.

– L'officina di lavorazione dell'alluminio distinta al catasto alla particella 418 presenta due ulteriori blocchi laterali, costituiti da tettoie chiuse con muratura in blocchetti di cemento e vetrate.

L'Esperto rappresenta che in assenza di giusti titoli edilizi non si possa procedere all'accatastamento di quanto abusivamente realizzato.

- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

Dall'esame della cartografia del Piano Regolatore comunale si è rilevato che i fabbricati di Via Manziana ricadono nella "Zona D1" ricadente nella categoria nazionale di Zona Territoriale Omogenea "D". Trattasi di area edificabile, a destinazione prevalentemente artigianale-industriale.

- 9) **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 dell'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;

Lo scrivente Esperto ha svolto un'approfondita ricerca di atti urbanistici presso l'archivio del Comune di Canale Monterano. Grazie ad essa si sono rinvenuti alcuni titoli edilizi relativi agli immobili di cui è causa, ma sono tuttavia emerse notevoli difformità tra quanto autorizzato e quanto realmente edificato.

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al sub. 502, posto al secondo piano, si è reperito un "Nulla Osta Per Esecuzione di Lavori Edili" datato 21/12/1970, che autorizza la

sopraelevazione del fabbricato già esistente per la realizzazione di un sottotetto, di conformazione tuttavia molto diversa da quella attuale. Come anticipato al punto 7:

- E' stato realizzato un terrazzo, parzialmente chiuso, ed una scala esterna di accesso sul lato est, in sostituzione di quella interna prevista.

- E' stata notevolmente modificata la ripartizione interna degli ambienti.

- E' stato impropriamente chiuso, inglobato nell'appartamento e trasformato in volume utile il balcone previsto sul lato ovest, con la creazione di ulteriori vani.

– Sul lato sud è stata realizzata una terza finestra, in aggiunta alle due riportate in progetto.

Dai prospetti del progetto approvato, poco dettagliati, sembrerebbero diverse anche le altezze interne dell'appartamento.

Tutte le modifiche descritte appaiono illegittime, non essendosi trovato alcun altro titolo successivo.

Si rappresenta che probabilmente la palazzina è stata realizzata sin dall'inizio nella forma attuale, dato che lo scrivente non ha visto traccia di superfetazioni e modifiche che possano essere state attuate in epoca più recente.

Quelle descritte sono, ad opinione del tecnico, difformità al momento non sanabili in quanto strutturali. Per il ripristino sarebbero necessarie ingenti opere di demolizione e ricostruzione di parti considerevoli dell'edificio, coinvolgenti anche altre unità immobiliari.

Per tale ragione, si decurterà il valore dell'appartamento di una corposa percentuale per tenere conto del rischio di possibili provvedimenti sanzionatori, ordinanze di demolizione e non commerciabilità futura.

Per quanto concerne i capannoni costituenti l'opificio, si è trovata Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Canale Monterano ai sensi della Legge n. 47/85 in data 29/04/2003 (n. 128 del Registro).

Anche in questo caso, però, si sono rilevate varie differenze del costruito rispetto a quanto condonato:

– Nell’officina di cui alla particella 416 si è ricavato un piccolo bagno ed è stata aperta una porta verso altro locale confinante, non pignorato. Un’altra porta, sulla facciata opposta a quella principale, dà accesso ad un ampliamento, anch’esso abusivo, con struttura metallica e chiusure perimetrali a vetri.

– Il deposito di cui alla part. 417 ha una conformazione diversa della tettoia, che non si estende sul lato nord ma sul lato ovest ed ha diverse dimensioni planimetriche ed altezza.

– L’officina di lavorazione dell’alluminio distinta al catasto alla particella 418 presenta due ulteriori blocchi laterali, non autorizzati, costituiti da tettoie chiuse con muratura in blocchetti di cemento e vetrate.

Per quest’ultimo capannone si è rivenuta un’attestazione di agibilità, presentata da -----
----- il 15/02/2005, in cui lo stesso proprietario comunica che *“in applicazione al DPR 380/2001 art. 25, avvalendosi dell’istituto del silenzio-assenso intende attestata l’agibilità”*. Tale documento non legittima in ogni caso i due ampliamenti descritti.

In questo caso gli aggiudicatari onde regolarizzare gli immobili, potranno procedere alla demolizione di tutte le tettoie di ampliamento non autorizzate, atteso che esse sono direttamente collegate ai capannoni e rappresentano una loro indebita estensione. Si stimerà il costo di tali opere, che verrà scontato dal valore di ciascun lotto.

10) **Verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non risultano, per dichiarazione dei proprietari eseguiti, procedimenti giudiziari che riguardino gli immobili oltre alla esecuzione di cui trattasi.

11) **accerti** se l’immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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; **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

L'appartamento risulta abitato da degli occupanti privi di contratto, con il consenso dei proprietari esegutati.

L'opificio è occupato dall'attività artigianale e di rivendita di materiali edili dei signori -----
-----.

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

Gli immobili in oggetto non sono interessati da provvedimenti giudiziari di assegnazione.

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;*

Non risultano esserci sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano essere presenti gravami dovuti a censi e livelli

Nella piccola palazzina residenziale in cui sorge l'appartamento sub. 502 non è costituito condominio e le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni sono ripartite fra due soli proprietari.

L'area non risulta gravata da usi civici. In ogni caso i costi di affrancazione sarebbero modesti ed il loro importo tale da essere assorbito pienamente nell'approssimazione di stima.

14) *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esegutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (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) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato 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;*

La notifica del pignoramento è avvenuta in data 24-07-2017.

Il Sig. ----- e la Sig.ra ----- sono gli unici intestatari dei beni pignorati, nelle modalità esplicitate dalla certificazione notarile in atti.

I due beni, l'appartamento e i fabbricati costituenti l'opificio, sono già distinti e materialmente indipendenti e non si ha necessità di ulteriori divisioni in quanto non esistono comproprietari.

Le norme citate in fondo al quesito n°14 non sono riferibili alla presente esecuzione.

*15) 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;*

Trattasi di unità immobiliari distinte ed indipendenti lungo Via Manziana – SP 7/A Canale Monterano - Monteverginio alla periferia sud del paese, un appartamento al secondo piano di una palazzina residenziale ed un complesso artigianale costituito da tre diversi corpi di fabbrica contraddistinti da altrettante particelle catastali, al momento tutte graffate ma facilmente separabili.

Appare ragionevole individuare quattro distinti lotti di vendita, peraltro già formati allo stato di fatto, senza necessità di lavori di separazione e/o adeguamento funzionale. Il frazionamento dovrà essere autorizzato dal G.E. e comporterà soltanto la rimozione della graffatura tra le particelle 416, 417 e 418.

- **Lotto A:** Appartamento in Canale Monterano riportato nel NCEU al foglio 23 part. 155, sub. 502, categoria A/4, vani 4,5, piano secondo.
- **Lotto B:** Officina in Canale Monterano riportata nel NCEU al foglio 23 part. 416 categoria D/7 piano terra.
- **Lotto C:** Deposito in Canale Monterano riportato nel NCEU al foglio 23 part. 417 categoria D/7 piano terra.
- **Lotto D:** Officina in Canale Monterano riportata nel NCEU al foglio 23 part. 418 categoria D/7 piano terra.

- 16) **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 del 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;

CRITERI DI STIMA

Il valore della proprietà sarà stimato con il criterio della comparazione con altri immobili simili compravenduti o offerti in vendita nella zona.

Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per appartamenti ed opifici simili a quelli in stima.

Mediante un rilievo planimetrico si è determinata la superficie commerciale delle diverse unità interessate dal pignoramento.

Dato atto che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni ordinarie di manutenzione e godimento, sono state stimate le opere, per riportare gli immobili di cui trattasi nelle stesse condizioni di ordinarietà.

Il valore di stima dei lotti sarà ricavato moltiplicando le superfici dei singoli beni per il rispettivo prezzo al mq.

Il prezzo sarà corretto per tenere conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti.

VALORI DI MERCATO

Nel giugno 2019 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi degli immobili nella zona in cui sorgono quelli oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari e destinati a nuove attività, a parte eventuali normali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una lunga ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dello stimatore del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che nel piccolo comune di Canale Monterano il prezzo degli appartamenti residenziali, varia da 1.200 fino a 1.400 €/mq. Valori superiori si riscontrano quasi esclusivamente per immobili di nuova costruzione.

Il prezzo di capannoni commerciali, nella medesima zona e nella vicina Manziana, varia tra 450 e 700 €/mq.

DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI

L'appartamento part. 155 sub. 502 di cui al lotto A si trova in ordinario stato di manutenzione e non necessita di lavori rilevanti per la normale fruizione.

Considerata la posizione periferica e, al contempo, la comproprietà condominiale della corte privata antistante la palazzina, si stima per esso un valore di 1.250,00 €/mq.

Dati gli abusi non sanabili rinvenuti, si decurterà, come anticipato al punto 9, una somma pari al 25% del valore di stima per tenere conto del rischio di possibili provvedimenti sanzionatori, ordinanze di demolizione e non commerciabilità futura.

Per la stima dei capannoni si assume un valore intermedio alla fascia di riferimento, pari a 600 €/mq, da moltiplicarsi per le sole metrature autorizzate. Si detraggono, in questo caso, le spese che i futuri acquirenti dovranno sostenere per la demolizione degli ampliamenti abusivi.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si è eseguito un rilievo planimetrico della superficie lorda commerciale delle unità immobiliari. Se ne evidenziano le risultanze negli allegati disegni planimetrici, la cui precisione è quella sufficiente allo scopo della stima.

Lotto A – Appartamento foglio 23, part. 155, sub. 502

Superficie lorda coperta = 142,80 m²

Superficie netta calpestabile = 116,30 m²

In questo caso la superficie commerciale corrisponde con quella lorda più il 30% del terrazzo.

Superficie commerciale = $142,80 + 0,3 \times 16,10 = 147,63$ m²

Lotto B – Foglio 23, Particella 416

Superficie netta calpestabile = 47,08 m²

In questo caso si può considerare la superficie commerciale corrispondente con quella netta:

Superficie commerciale = 47,08 m²

Lotto C - Foglio 23, Particella 417

Superficie netta calpestabile = 117,99 m²

In questo caso si può considerare la superficie commerciale corrispondente con quella netta:

Superficie commerciale = 117,99 m²

Lotto D - Foglio 23, Particella 418

Superficie netta calpestabile = 137,84 m²

In questo caso si può considerare la superficie commerciale corrispondente con quella netta:

Superficie commerciale = 137,84 m²

VALORI DI STIMA DEI SINGOLI LOTTI

Oltre ai costi per la demolizione degli abusi e la decurtazione per le difformità non sanabili, si deve apportare un'ulteriore riduzione ai prezzi per tener conto del rischio dell'esistenza

di vizi occulti. Date le discrete condizioni generali, si stima congrua una riduzione del prezzo del 3% sia per l'appartamento "Lotto A" che per i capannoni "Lotto B", "C" e "D".

Lotto A – Appartamento foglio 23, part. 155, sub. 502

Valore teorico = $147,63 \text{ m}^2 \times 1.250 \text{ €/m}^2 = 184.538 \text{ €}$

Riduzione per vizi occulti 3% = 5.536 €

Valore residuo = $184.538 - 5.536 = 179.002 \text{ €}$

Riduzione del 25% del valore residuo per tenere conto del rischio di possibili provvedimenti sanzionatori, ordinanze di parziale demolizione e non commerciabilità futura a causa degli abusi non sanabili.

$179.002 \times 0,75 = 134.251,40 \text{ €}$

Il valore arrotondato e definitivo del lotto "A" è pari ad € 134.000

Lotto B – Foglio 23, Particella 416

Valore teorico = $47,08 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 28.248 \text{ €}$

Riduzione per vizi occulti 3% = 847 €

Spese tecniche e diritti per SCIA che autorizzi all'eliminazione di quanto illegittimo, a corpo € 2.000,00

Costo della demolizione dell'ampliamento sul retro, compresi gli oneri di scarica e eventuali opere di finitura sul corpo edilizio legittimo rimanente. Importo stimato in 15 €/mc. Volume ampliamento $86,5 \text{ mq} \times 3,00(\text{h}) \text{ m} = 260 \text{ mc}$

$260 \times 15 = 3.900 \text{ €}$

Costo di demolizione e smaltimento del bagno e chiusura della porta interna verso altro immobile non pignorato, comprese finiture a corpo € 1.000,00

Valore di stima = $28.248 - 847 - 2.000 - 3.900 - 1.000 = 20.501 \text{ €}$

Il valore arrotondato e definitivo del lotto "B" è pari ad € 20.500

Lotto C - Foglio 23, Particella 417

Valore teorico = $117,99 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 70.794 \text{ €}$

Riduzione vizi occulti 3% = 2.124 €

Spese tecniche e diritti per SCIA che autorizzi all'eliminazione di quanto illegittimo, a corpo € 2.000,00

Costo della demolizione dell'ampliamento sul retro, compresi gli oneri di discarica. Importo stimato in 15 €/mc. Volume ampliamento 71,7 mq x 3,5(h) m = 251 mc

$$251 \times 15 = 3.765 \text{ €}$$

$$\text{Valore di stima} = 70.794 - 2.124 - 2.000 - 3.765 = 62.905 \text{ €}$$

Il valore arrotondato e definitivo del lotto "C" è pari ad € 63.000

Lotto D - Foglio 23, Particella 418

$$\text{Valore teorico} = 137,84 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 82.704 \text{ €}$$

$$\text{Riduzione vizi occulti 3\%} = 2.481 \text{ €}$$

A detrarre costi per ritinteggiatura completa delle pareti verticali.

- Ritinteggiatura interna. Costo 7 €/m², superficie delle pareti, vuoto per pieno, circa 160 m². € 1.120,00

Spese tecniche e diritti per SCIA che autorizzi all'eliminazione di quanto illegittimo, a corpo € 2.000,00

Costo della demolizione degli ampliamenti laterali, compresi gli oneri di discarica e eventuali opere di finitura sul corpo edilizio legittimo rimanente. Importo stimato in 15 €/mc. Volume complessivo ampliamento

$$63,5 \text{ mq} \times 3,0(\text{h}) \text{ m} + 78,8 \text{ mq} \times 3,0(\text{h}) \text{ m} = 427 \text{ mc}$$

$$427 \times 15 = 6.405 \text{ €}$$

$$\text{Valore di stima} = 82.704 - 2.481 - 1.120 - 2.000 - 6.405 = 70.698 \text{ €}$$

Il valore arrotondato e definitivo del lotto "D" è pari ad € 71.000

L' Esperto Stimatore

Dott. Ing. Francesco Pepi

ALLEGATI:

- A1) Planimetrie interne di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Perizia di stima privacy
- C1) Documentazione catastale in pdf
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata degli immobili (N. 4 lotti)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Certificati di stato civile degli esecutati