



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott.ssa Adriana Mazzacane

Causa: R. G. E. n. 225/2015



c/



C.T.U. Arch. Giuseppe Gagliostro



1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Gagliostro con studio in Monterotondo (RM) Via Madonna di Loreto n° 18, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, veniva nominato esperto estimatore con provvedimento del Giudice Dott.ssa Adriana Mazzacane, per la causa promossa da _____ nei confronti del sig. _____, prestando giuramento di rito all'Udienza del 17 luglio 2017. La richiesta di consulenza è redatta con l'obiettivo di rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

2. UBICAZIONE IMMOBILE

Il Compendio immobiliare pignorato, è costituito da una unità negoziale ubicate in comune di Zagarolo (RM), Via Sant'Apollaria n. 9 e precisamente:

- **Fabbricato** da cielo a terra dislocato su tre livelli con circostante porzione di terreno della superficie di mq 995 in via Sant'Apollaria n.9 censito nel N. C. E. U. del comune di Zagarolo, foglio 30 particelle 420 zona censuaria U categoria A/2, CI 3 consistenza 7 vani superficie catastale totale mq 185 rendita € 650,74, catastalmente senza numero civico [ALL. 1];

3. RESOCONTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 03 ottobre 2017 si procedeva alle operazioni peritali mediante accesso nei luoghi di cui è causa e più precisamente in via Sant'Apollaria n. 9 nel Comune di Zagarolo (RM).

Alle ore 10:30, unitamente al custode nominato Rag. Patrizia Frangella, con studio in Fonte Nuova (RM), Via del Brennero n. 106, è stato effettuato un accesso cognitivo dove era presente la sig.ra _____ qualificatasi quale coniuge del sig. _____ nonché proprietaria al 50% dell'immobile oggetto di pignoramento, la stessa si è resa totalmente disponibile alle operazioni di sopralluogo. Le operazioni hanno interessato rilievi fotografici sia esternamente che internamente, nonché misurazioni metriche sulle dimensioni dell'immobile. Lo stato dell'immobile appare in buone condizioni. Alle ore 11:20 si è concluso il sopralluogo.

4. ANALISI DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

Per la stesura della relazione estimativa, si è reso necessario eseguire un'indagine conoscitiva della zona ove è ubicato Il compendio pignorato. Esso ricade in zona periurbana del comune di Zagarolo, precisamente in via Sant'Apollaria, la quale dista circa

2 Km dal centro cittadino, ove sono ubicati tutti i servizi primari (Ufficio postale, scuole, banche, farmacie, uffici comunali, luoghi di culto ecc.). Per la determinazione del valore di mercato del compendio pignorato, sono state effettuate indagini al fine di accertare l'andamento della domanda e dell'offerta sul mercato di immobili simili.

5. RISPOSTA AI QUESITI

In base a quanto riportato nei precedenti paragrafi, il sottoscritto è in grado di fornire le seguenti risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

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 del coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE. **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 cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quello riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale

Come si evince dalla relazione notarile presente agli atti, il bene è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone dalla sig.ra

, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Loredana Bocca di Palestrina, in data 30 giugno 2006 rep. 14874/9813 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 7 luglio 2006 al n. 26905 di formalità.

Il compendio è stato acquistato per la quota di 1/2 dall'esecutato e per altra quota di 1/2 dal coniuge in regime di separazione dei beni come si evince dall'estratto di matrimonio rilasciato dal comune di Camerata Nuova (RM) in data 15/07/2018 [ALL. 2]

Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato e l'intestatario del bene pignorato come risulta dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio - servizi catastali.

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati al momento del pignoramento e quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

D.1 *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e nella descrizione, proceda in particolare, al fine dell'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*

R.1 Il compendio è così individuato:

Fabbricato per civile abitazione ubicato in zona periurbana del comune di Zagarolo (RM) via Sant'Apollaria n. 9 distribuito su tre livelli con circostante area cortilizia, censito nel N. C. E. U. del comune di Zagarolo, foglio 30 particella 420 zona censuaria U categoria A/2, CI 3 consistenza 7 vani superficie catastale totale mq 185, rendita € 650,74, catastalmente senza numero civico.

L'accesso al compendio pignorato avviene da strada provinciale via Sant'Apollaria n. 9, dalla quale, mediante una rampa carrabile, munita di cancello, si accede all'area cortilizia circostante di circa mq 995, di cui in parte cementificata con funzione di sosta e parcheggio privato. Da detto piazzale si può accedere direttamente ai locali ubicati al piano seminterrato mentre, mediante una rampa di scale esterne si giunge al portone d'ingresso principale (FOTO n.1 – 2 - 3).

L'immobile si sviluppa su tre livelli ed è così articolato:

- Piano S1 con accesso sia dal piazzale esterno sia internamente mediante una scala a chiocciola che mette in comunicazione detto piano con il soggiorno del piano terra. A tale livello troviamo un piccolo locale wc ed un ambiente unico delle dimensioni di mt. 4,50 x 4,75 nonché un piccolissimo angolo cottura di dimensioni mt 1,90 x 1,15 (FOTO n.4 – 5 - 6).
- Piano terra si accede dal portone principale che rimane sopraelevato rispetto al piazzale di arrivo, quindi raggiungibile da scala esterna. Entrando troviamo un ampio disimpegno ove frontalmente è posta una scala che conduce al piano superiore. A detto livello è ubicata tutta la zona giorno costituita da una zona cucina a vista posta sul lato sinistro dell'ingresso delle dimensioni di circa mt 2,95 x 3,30, sempre su detto lato vi è un bagno delle dimensioni di mt 2,30 x 1,60 e subito dopo una porta che conduce all'esterno ove è ubicata una veranda coperta con struttura in legno delle dimensioni di circa mt. 4,20 x 6,95. Sul lato destro dell'ingresso vi è un ampio salone delle dimensioni di mt 8,85 x 4,80 munito di due ampie finestre a bandiera che conducono su un balcone di mq 13,50 circa che si affaccia sul



piazzale di accesso. All'interno di detto salone sono stati ricavati, mediante divisori in cartongesso, un piccolo ripostiglio e un vano scala a chiocciola prima descritto che mette in comunicazione detto ambiente con il piano sottostante S1. (FOTO n.7 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12)

- Percorrendo la scala posta all'ingresso, si sale di livello giungendo al piano primo ove è ubicata la zona notte. A detto livello troviamo un bagno delle dimensioni di mt. 2,45 x 1,80 – un piccolo ripostiglio delle dimensioni di mt. 1,50 x 0,95 ricavato sopra al vano scala – un locale stireria delle dimensioni di mt 3,10 x 1,30 munito di portafinestra che da su un piccolo balcone incassato – una camera da letto delle dimensioni mt. 3,30 x 5,55 – una seconda camera da letto di mt. 3,65 x 3,20 munita di finestra a bandiera con balcone incassato – terza camera da letto di mt. 3,75 x 2,80 anch'essa munita di finestra a bandiera con balcone incassato. (FOTO n.13 – 14 – 15 – 16 - 17)

Sull'area cortilizia sono presenti due locali accessori adibiti a legnaia e deposito attrezzi.

Da un punto di vista manutentivo l'immobile versa in buone condizioni. Per una migliore comprensione di quanto descritto si allega scheda fotografica [ALL. 3] e restituzione grafica del rilievo effettuato [ALL. 4 e 4 bis].

Il compendio pignorato è identificato mediante planimetria catastale [ALL. 5] ed estratto di mappa catastale [ALL. 6] nonché dalla sovrapposizione tra aerofotogrammetria e foto satellitare [ALL. 7].

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

R.2 Il compendio pignorato, attualmente risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia composta dal coniuge più 5 figli di minore età.

D.3 *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche in 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*

R.3 Sul bene in questione gravano le seguenti formalità destinati a rimanere a carico dell'acquirente:



ASTE
GIUDIZIARIE®

- a) Atto di vincolo di inedificabilità a favore del comune di Zagarolo in virtù di atto a rogito del notaio Fabrizio Polidori di Roma, stipulato in data 05 maggio 1986 rep. 8718/941 trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Rom 2 in data 8 maggio 1986 al n. 9796 di formalità;
- b) Servitù di elettrodotto a favore di "ENEL – ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA – COMPARTIMENTO DI ROMA, DISTRETTO LAZIO, ZONA DI TIVOLI" in virtù di atto autenticato nelle firme dal notaio Maurizio Gaddi di Roma, in data 14 giugno 1988 rep. 21785/10288 trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Rom 2 in data 9 luglio 1988 al n.15999 di formalità;
- c) Ipoteca volontaria a carico di _____ a favore di "BANCA PER LA CASA S.P.A." a garanzia di mutuo di originari euro 165.000,00 per la durata di anni 26. Detta ipoteca è stata iscritta con a rogito del notaio Bocca in data 30 giugno 2006 rep. 14875/9814 trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Rom 2 in data 7 luglio 2006 al n.11897 di formalità;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.4 *Verifichi, se esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente*

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.4 Sul compendio immobiliare non esistono formalità vincoli o oneri di natura condominiale opponibili all'acquirente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.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*

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.5 Da accertamenti svolti presso l'ufficio Urbanistica ed edilizia privata del comune di Zagarolo, previa richiesta di accesso agli atti con nota protocollo 19457 del 19/06/2018 [All. 8], si è potuto accertare che l'immobile in questione è stato realizzato mediante Licenza di Costruzione n. 29 dell'08/5/1967 [All. 9] e successiva istanza di condono edilizio prot. 16055 del 28/06/1986 [All. 10] Dal confronto tra gli atti acquisiti presso il comune di Zagarolo uff. edilizia privata e lo stato di fatto, emergono delle difformità urbanistiche che di seguito andremo ad indicare:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Piano seminterrato S1 - diversa distribuzione interna mediante la realizzazione di un locale wc - apertura asola nel solaio per realizzazione scala a chiocciola;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





- Piano terra - diversa distribuzione interna mediante rimozione del tramezzo locale cucina e realizzazione di un ripostiglio nel locale soggiorno e del vano scala a chiocciola - Ampliamento superficie residenziale per circa mq 1,25 pari a mc 4,05 a seguito dello spostamento del portone d'ingresso - Ampliamento veranda coperta per circa mq 19,50;
- Piano primo - diversa distribuzione interna a seguito di spostamento tramezzi - ampliamento superficie residenziale per circa mq 5 pari a mc 16,25 per la parziale chiusura di un balcone;
- Locali accessori esterni (legnaia e deposito attrezzi) posti sull'area cortilizia.

Quanto sopra accertato si può evincere dal raffronto tra gli elaborati grafici del rilievo



in loco, allegati 4 e 4 bis, e le piante estratte dall'elaborato progettuale inerente la pratica di condono prot. 16055 del 28/06/1986 [Al. 11].

Non vi è esistenza di Agibilità

D.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 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

R.6 Alcune delle opere abusive accertate quali la diversa distribuzione interna, rientrano tra le opere di edilizia libera sanabili mediante una CILA in sanatoria i cui costi comprensivi di sanzione possono essere quantificabili in € 2.500,00.

Per quanto attiene la presenza di istanze di condono, come già rilevato al precedente capoverso, esiste una istanza identificata con prot. 16055 del 28 giugno 1986 in forza della legge 47/85 il cui istante è la sig. Dalla



verifica degli atti, risultano corrisposti sia l'oblazione che gli oneri concessori, al fine del ritiro della Concessione in Sanatoria, necessita predisporre solo l'istanza per l'acquisizione del Nulla Osta Strada provinciale i cui costi si possono quantificare in via forfettaria in euro 2.500,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

L'aggiudicatario, non può presentare istanze di condono in quanto la ragione di credito per cui si interviene è in data posteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono (31 marzo 2003), detto ciò, gli abusi riscontrati sia al piano terra che primo inerente l'aumento di superficie residenziale e conseguente volume, nonché i due locali accesso esterni, non possono essere condonati ed il costo per il ripristino è stimabile in circa € 7.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.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 si di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli*

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.7 I beni pignorati sono gravati da livello, a favore della "PREBENDA PARROCCHIALE DI S. LORENZO" con beneficiario il sac. . Per tale livello non risulta trascritta alcuna affrancazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.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 eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.8 Nessun importo da indicare

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.9 *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; indichi specificamente 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 così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE  l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

R.9 Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato (V_m) si ritiene di servirsi del metodo di raffronto o comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE  Il procedimento estimativo relativo alla ricerca del valore di mercato con il metodo comparativo, si pone il problema di risolvere essenzialmente la seguente equazione:

$$V_{m(x)} = (\Sigma P / \Sigma p) \times (p_x)$$

Dove:

$V_{m(x)}$ = Valore di mercato del bene in esame

ΣP = Somma aritmetica dei prezzi dei beni presi come termine di confronto

Σp = Somma aritmetica dei parametri dei beni presi come termine di confronto

p_x = parametro del bene in esame

Tale metodo si avvale dell'ausilio dei dati sintetici reperibili in modo indiretto presso siti accreditati quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2017, osservatorio Immobiliare di NOMISMA, Borsino Immobiliare, ed in modo diretto attraverso annunci di compravendita presso agenzie immobiliari operanti nel comune interessato. Il dato desunto dalla comparazione di dette fonti, costituirà il valore unitario espresso in €/mq di superficie residenziale LORDA per immobili ricadenti nelle medesime caratteristiche relativamente a: provincia, comune, fascia o zona comunale, tipologia prevalente di zona, destinazione d'uso, e stato conservativo.

Tabella 1) raffronto fonti indirette

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	fonte
€ /mq 950,00	€ /mq 1.175,00	€ /mq 1.400,00	Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate 2° sem. 2017
€ /mq 1.242,00	€ /mq 1.344,00	€ /mq 1.447,00	Osservatorio Imm. NOMISMA
€ /mq 962,00	€ /mq 1.203,00	€ /mq 1.443,00	Borsino Immobiliare



Ad esito dell'indagine di mercato effettuata con riferimento allo specifico segmento di mercato (casa isolata residenziale), nell'ambito delle vendite, circoscritta all'area di riferimento locale (raggio di 1,5 Km), si riporta la tabella riepilogativa dei risultati:

Tabella 2) raffronto fonti dirette

N.	V/A	Richiesta (euro)	mq	Parametro (€/mq)	Indirizzo o Zona	Stato	Piano
1	V	255.000,00	180	1.416,00	Via Colle Mainello	Buono	-
2	V	179.000,00	150	1.193,00	Via Colle del Pero	Buono	-
3	V	270.000,00	252	1.071,00	Via Colle Mainello	Buono	-
4	V	169.000,00	160	1.056,00	Via Colle del Pero	Buono	-

Tenuto conto dei parametri desunti dalle indagini sia indirette che dirette, otterremo un valore medio per arrotondamento di **1.208,00 €/mq** quale valore unitario da utilizzare come parametro economico per la valutazione dell'immobile, che esprime sinteticamente il valore del rapporto $\frac{\sum P}{\sum p}$ espresso nella richiamata formula.

In virtù dei coefficienti correttivi in funzione delle destinazioni d'uso, desunti dal manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, si determina la superficie commerciale convenzionale di riferimento, arrotondata al mq per difetto o eccesso, che moltiplicata per il valore unitario, si diviene al valore complessivo dell'immobile.

I parametri desunti per l'omogeneizzazione delle superfici accessorie sono così definiti:

Superficie scoperta (mq 995 – 29,20 veranda = mq 965,80)

è pari al 10% sino alla superficie dell'unità principale

è pari al 2% per la parte eccedente detto limite

Balconi, terrazzi, e similari (qualora comunicanti con i vani principali o accessori)

nella misura del 30%, sino a 25 mq

nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 mq

Locali accessori di servizio (posti auto coperti e scoperti, verande, portici e tettoie)

nella misura del 25%

Cantine e soffitte (qualora comunicanti con i vani principali o accessori)

nella misura del 50%.

Superficie convenzionale P. S1 – P. T. – P. 1°

- S_R (superficie Lorda residenziale) mq 176,00

- S_{A1} (superficie scoperta corte esterna ≤ S_R) mq 176,00



- S _{A2} (superficie scoperta corte esterna > S _R)	mq 819,00
- S _{A3} (superficie accessoria balconi)	mq 21,60
- S _{A4} (superficie accessoria veranda)	mq 29,20
- S _{A5} (superficie accessoria cantina)	mq 33,50
- S _{CL} (sup. Complessiva) (S _R + 0,10 S _{A1} + 0,02 S _{A2} + + 0,30 S _{A3} + 0,25 S _{A4} + 0,50 S _{A5})	mq 240,51

La superficie commerciale complessiva è pari a mq 240,51 arrotondati a **mq 240** per cui il valore di mercato dell'intero immobile sarà dato dal prodotto tra il valore unitario (V_U) prima determinato e la superficie commerciale complessiva (S_{CL})

- V _U (valore unitario)	€/mq 1.208,00
- S _{CL} (superficie commerciale)	mq 240,00
- valore dell'alloggio (V _U x S _{CL}) =	€ 289.920,00

In lettere (euro duecentottantanove milanovecentoventi/00)

Al valore complessivo stimato dovranno essere detratti i costi per la sanatoria degli abusi minori **€ 2.500,00** (duemilacinquecento) – i costi per acquisizione Nulla Osta strada Provinciale per completamento pratica condono edilizio **€ 2.500,00** (duemilacinquecento) - i costi per il ripristino degli abusi non sanabili **€ 7.500,00** (settemilacinquecento).

Il valore di vendita sarà determinato dal valore di stima per la quota di possesso decurtato dei costi di sanatoria e ripristino nonché ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi.

VALORE DI VENDITA [(€ 289.920,00 x 1/2) – 12.500,00] x 0,90 = € 119.214,00

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)=[(CxB)-E]-10%
Descrizione e consistenza	Diritto pignorato	Valore stima	Situazione urbanistica	Costi da sostenere per la regolarizzazione	Valore di vendita decurtato anche del 10% assenza garanzia vizi
Immobile Fog. 30 mappale 420	1/2	€ 289.920,00	Riscontrati abusi	CILA in sanatoria + costi ripristino € 12.500,00	€ 119.214,00
		€ 289.920,00			€ 119.214,00
Non si ravvisano contratti opponibili alla vendita					
Il compendio pignorato attualmente è occupato dall'esecutato e propria famiglia					

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto si doveva per l'incarico affidatomi
Tivoli, data deposito telematico

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.P.U.
ARCHITETTO
GIUSEPPE
GAGLIOSTRO
N° 9922
SEZ. "A"

Arch. Giuseppe Gagliostro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- 1) Visura catastale Immobile; 2) Estratto matrimonio; 3) Scheda fotografica; 4 e 4 bis) Restituzione grafica rilievo;
- 5) Planimetria catastale; 6) Estratto di mappa catastale; 7) Sovrapposizione ortofoto con foto satellitare;
- 8) Richiesta accesso atti; 9) Licenza di Costruire 1967; 10) Istanza Condono Edilizio; 11) estratto elaborato progettuale condono.

ASTE
GIUDIZIARIE®

