

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE 10[^] PENALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2° Collegio Dibattimentale

Ill.mo Presidente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO

Camera di consiglio per incidente di esecuzione n.133/2020***

Immobile sito in Caprarola (VT) – Piazza Monsignor Sebastiani 12

Incarico peritale conferito all'udienza del 22.07.2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Perito

Ing. Lorenzo Maria Franco

00196 Roma – Piazza Antonio Mancini, 4 - Tel. 06.36001538

e-mail: studio@lorenzofranco.it

p.e.c.: lorenzofranco@pec.ording.roma.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 - SOMMARIO

1 - SOMMARIO.....	2
2 - INCARICO	3
3 - PREMESSA.....	3
4 - DESCRIZIONE	4
5 - LOTTO UNICO.....	6
6 - COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	6
7 - TITOLARITÀ.....	6
8 - CONFINI	7
9 - CONSISTENZA	7
10 - CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	8
11 - DATI CATASTALI.....	9
12 - STATO CONSERVATIVO.....	11
13 - PARTI COMUNI.....	11
14 - SERVITÙ, CENSO, USI CIVICI.....	11
15 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	11
16 - STATO DI OCCUPAZIONE	12
17 - PROVENIENZE VENTENNALI	13
18 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	14
19 - NORMATIVA URBANISTICA	16
20 - REGOLARITÀ EDILIZIA	16
21 - VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	17
22 - STIMA.....	17
23 - ELENCO ALLEGATI:.....	19

2 - INCARICO

Nel corso dell'udienza del 22.07.2021 il sottoscritto dott. ing. Lorenzo Maria Franco, con studio in Roma, Piazza Antonio Mancini n. 4, scala G, interno 6, e-mail: studio@lorenzofranco.it, pec: lorenzofranco@pec.ording.roma.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 16232 ed all'albo dei Periti del Tribunale di Roma, era nominato perito nell'ambito dell'incidente di esecuzione proposto nell'interesse delle parti civili, costituite nel p.p. n. 9652/2011 R.G. Dib.le, sigg.ri *** e ***

***, in relazione alla confisca dell'immobile sito nel Comune di Caprarola (VT), Piazza Monsignor Sebastiani 12.

Il quesito posto era il seguente (*All. 1*):

”... la stima dell'immobile sito in Caprarola come da atti, nonché di ogni elemento rilevante in relazione alle condizioni statiche o alla procedura e modalità della vendita da porsi in essere, autorizzandolo a consultare gli atti di causa e ad estrarne copia, e a consultare altresì a tal fine ogni documentazione di carattere pubblico, anche informatizzata, utile allo svolgimento del suo incarico, nonché ad accedere all'immobile sopra indicato, avvalendosi del custode già nominato (IVG di Roma – S.r.l.) anche al fine di accedere ai luoghi in questione, e con facoltà di chiedere l'intervento delle forze dell'ordine nel caso in cui lo richiedesse l'espletamento del suo incarico”.

3 - PREMESSA

I beni oggetto di confisca sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene n°1 - Appartamento ubicato nel Comune di Caprarola (VT) - in Piazza Monsignore Giuseppe Sebastiani n.24 piano T.

Bene n°2 - Cantina ubicata nel Comune di Caprarola (VT) - in Piazza Monsignore Giuseppe Sebastiani n.25 piano S1.



4 - DESCRIZIONE

I beni in oggetto fanno parte di un vecchio fabbricato in Caprarola (VT), Piazza Monsignore Giuseppe Sebastiani n.24, realizzato in tufo in corrispondenza del ciglio di una parete naturale tufacea, in modo tale che dal lato della piazzetta di accesso vi siano tre piani fuori terra ed un piano interrato, con copertura a falde, mentre dal lato opposto anche il piano *interrato* risulta fuori terra ed è dotato di finestrate che affacciano verso valle.

Il **bene n. 1** è un piccolo appartamento sito al piano terra (catastale) così composto: soggiorno, cucina, camera e bagno.

L'altezza interna è di 3,07 m.

Nello specifico i vani dell'appartamento hanno le seguenti dimensioni e orientamenti:

- il soggiorno ha una metratura di circa 28 mq netti con due aperture orientate a sud-ovest;
- la cucina (angolo cottura) ha una metratura di circa 2 mq netti con una piccola apertura orientata a sud-ovest;
- una camera ha una metratura di circa 14 mq netti con un'apertura orientata a sud-ovest;
- il bagno ha una metratura di circa 6 mq netti ed è provvisto di una piccola apertura che affaccia lato piazzetta, sulla stretta corte interna prospiciente il fabbricato, a fianco dell'accesso secondario del piano cantina.

Si rendono note diverse particolarità da segnalare:



- la cucina consiste in un piccolo vano ricavato su parte del sedime di un terrazzo esterno di altra proprietà, posto a nord-ovest dell'immobile e non è rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti;
- il bagno è ubicato a un livello inferiore rispetto all'appartamento, risulta essere accessibile con 5 gradini e non è rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti;
- nel vano soggiorno è presente una botola con scala di connessione, in legno e metallo, con la cantina al livello inferiore (Bene n. 2); la botola non è rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti;
- il piano di calpestio dell'immobile è ubicato a un livello inferiore rispetto alla porta di ingresso, l'appartamento risulta quindi accessibile tramite una scala di 6 gradini non rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti.

Il **bene n. 2** è una cantina sita al piano semi-interrato, di pertinenza dell'abitazione sopra descritta (Bene n.1), dalla quale è accessibile attraverso la suddetta scala interna.

L'immobile è dotato anche di un accesso diretto dalla Piazza Monsignore Giuseppe Sebastiani al n. 25, percorrendo un passaggio pavimentato scosceso, adiacente al frontespizio principale del fabbricato, ed alcuni gradini, attraverso un passaggio fortemente limitato in altezza dal solaio della stanza da letto del Bene n.1.

La superficie netta è di circa 98 mq, distribuiti in più ambienti frazionati da importanti murature tufacee di spina del fabbricato. La cantina, verso valle, è dotata di tre aperture orientate a sud-ovest ed ha altezze variabili al suo interno dai 2 ai 3,50 m.

Il bene presenta alcuni locali pavimentati ed un locale a rustico, scavato diret-

tamente nella roccia; quelli sul lato a valle, dotati di aperture, risultano in discrete condizioni, mentre i locali posti controterra, dal lato della piazzetta di accesso, sono caratterizzati da importanti infiltrazioni di acqua piovana.

Il locale ai piedi della scala di accesso sembra essere stato adibito a cucina, tanto che è presente la tubazione di una presumibile cappa di aspirazione.

Vi è anche un piccolo bagno con rivestimenti in ceramica.

Il bagno e la cucina, così come la scala interna di accesso dal soprastante appartamento, non sono rappresentati graficamente nella planimetria in atti.

5 - LOTTO UNICO

- **Bene n. 1** - Appartamento ubicato nel Comune di Caprarola (VT) - in Piazza Monsignore Giuseppe Sebastiani n.24, piano T.
- **Bene n. 2** - Cantina ubicata nel Comune di Caprarola (VT) - in Piazza Monsignore Giuseppe Sebastiani n.25, piano S1.

6 - COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La confisca costituisce titolo di acquisto avente natura originaria, pertanto non si ritiene necessaria l'ispezione ipocatastale al ventennio antecedente alla misura ablativa, non configurandosi il rischio di evizione.

7 - TITOLARITÀ

- Erario dello Stato (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: 0004700797

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Erario dello Stato (Proprietà 1/1).



8 - CONFINI

Come riportato nell'ultimo atto di provenienza, compravendita del 20 Febbraio 2008, Rep. n°53521 Racc. n° 20412 Rogante: Imparato Giorgio di Vetralla (VT), i beni oggetto di questa perizia di stima risultano avere i seguenti confini:

- l'appartamento risulta essere confinante con la via Giuseppe Mazzini a sud-ovest, con la Piazza Monsignore Giuseppe Sebastiani a nord-est, l'area interrata a nord-ovest e la proprietà *** a sud-est e la cantina al piano inferiore.
- la cantina risulta essere confinante con la via Giuseppe Mazzini a sud-ovest, con la Piazza Monsignore Giuseppe Sebastiani a nord-est, l'area interrata a nord-ovest e la proprietà *** a sud-est e l'abitazione al piano superiore.

9 - CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Abitazione	42	57	1	57	3,00	T
Cantina	98	124	0,5	62		
Totale superficie convenzionale				119		

Coefficiente cantina: “superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali” (DPR 138/1998).

Si segnala che, come descritto al capitolo “Descrizione”, in relazione al bene n.1, i vani relativi all'angolo cottura e al bagno non sono rappresentati

nell'ultima planimetria catastale in atti. Da rilievo effettuato la superficie lorda risulta essere di 57 mq in corrispondenza a quanto riportato nella visura catastale. Suddetta superficie non comprende però il bagno e l'angolo cottura.



10 - CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	***	Dati Catastali
Dal 19/10/2016		Catasto Fabbricati/Terreni Fg.: 26 Part.: 461 Sub.: 2 Zona Cens: Categoria:A/4 Classe:1 Consistenza:2,5 Superficie catastale: 57mq Rendita: 94,25 Piano:T
Dal 20/02/2008 al 19/10/2016		Catasto Fabbricati/Terreni Fg.: 26 Part.: 461 Sub.: 2 Zona Cens: Categoria:A/4 Classe:1 Consistenza:2,5 Superficie catastale: 57mq Rendita: 94,25 Piano:T
Dal 13/06/2006 al 20/02/2008	***	Catasto Fabbricati/Terreni Fg.: 26 Part.: 461 Sub.: 2 Zona Cens: Categoria:A/4 Classe:1 Consistenza:2,5 Superficie catastale: 57mq Rendita: 94,25 Piano:T
Dal 21/01/2004 al 13/06/2006		Catasto Fabbricati/Terreni Fg.: 26 Part.: 461

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
	proprietà per 1/1	Sub.: 2 Zona Cens: Categoria:A/4 Classe:1 Consistenza:2,5 Superficie catastale: 57mq Rendita: 94,25 Piano:T
Dal 09/11/2000 al 21/01/2004	***	Catasto Fabbricati/Terreni Fg.: 26 Part.: 461 Sub.: 2 Zona Cens: Categoria:A/4 Classe:1 Consistenza:2,5 Superficie catastale: 57mq Rendita: 94,25 Piano:T

11 - DATICATASTALI

Bene n°1

Catasto fabbricati												
Dati identificativi				Dati classamento								
Sez	Fg	Part	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Cons.za	Sup. cat le mq	Rendi-ta €	Piano	Graf-fato	
	26	461	2		A/4	1	2,5 vani	57	94,25	T		

Bene n°2

Catasto fabbricati												
Dati identificativi				Dati classamento								
Sez	Fg	Part	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Cons.za	Sup. cat.le mq	Ren-dita €	Piano	Graf-fato	

Catasto fabbricati											
Dati identificativi				Dati classamento							
Sez	Fg	Part	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Cons.za	Sup. cat.le mq	Ren-dita €	Piano	Graf-fato
	26	461	3		C/2	1	66	124	57,59	S1	

Corrispondenza catastale:

In entrambi i beni non vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti.

Nell'appartamento (Bene n.1), oltre al locale cucina ed al bagno, non rappresentati nella planimetria in atti, non vi è la partizione verticale interna che suddivideva il soggiorno in due ambienti.

Nella cantina (Bene n.2), è stato ricavato un bagno non segnalato nella planimetria catastale, mentre la citata cucina, di fatto, è stata smontata e non è delimitata da partizioni interne.

In relazione alla realizzazione del locale cucina e del bagno del Bene n. 1, non si ritiene vi sia la possibilità di sanare le irregolarità in quanto trattasi di immobile ubicato in Centro Storico (Cfr. par. Normativa Urbanistica) pertanto bisognerà procedere con la rimessa in pristino dei locali, verificando eventualmente la possibilità di rendere abitabile l'appartamento, non dotato di bagno e cucina regolari.

In relazione alle altre irregolarità, sarà necessaria una CILA in sanatoria, da presentare all'ufficio tecnico del Comune ed una variazione della planimetria catastale, tramite procedura DOCFA da presentare all'ufficio del catasto. Il costo stimato di entrambi i procedimenti è quantificato in Euro 4.000,00 per spe-

se, onorari e diritti di segreteria.

12 - STATO CONSERVATIVO



L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione, sebbene privo della parte impiantistica relativa a caldaia e radiatori, già presenti ed evidentemente rimossi, nonché all'impianto elettrico, mancante di frutti e placche, mentre la cantina si trova in totale stato di abbandono e in mediocri condizioni manutentive, in quanto interessati da forte umidità, infiltrazioni e percolazione di acqua ad eccezione dei locali prospicienti le finestrate a valle.

13 - PARTI COMUNI

Gli immobili (Bene n.1 e Bene n.2), come suindicato, sono parte di un fabbricato a più piani ma non vi sono parti comuni da segnalare in quanto ciascuno dotato di ingresso indipendente da Piazza Monsignore Giuseppe Sebastiani.

Si segnala, come già evidenziato, che l'accesso indipendente della cantina, oltre ad essere raggiungibile dalla corte esterna tramite un percorso scosceso con gradini di altezza eccessiva, ha un'altezza inferiore ai requisiti minimi tecnici (210 cm) a causa dell'interferenza del solaio del bagno.

14 - SERVITÙ, CENSO, USI CIVICI

Non si rilevano l'esistenza di servitù gravanti sui beni in oggetto.

15 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di confisca fanno parte di un vecchio immobile ubicato nel centro storico di Caprarola (VT). Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante con solai in legno, la copertura è a falde e il rivestimento delle pare-

ti esterne risulta intonacato con qualche mattone faccia a vista sulla Piazza Monsignore Giuseppe Sebastiani, mentre risulta a blocchi di tufo faccia a vista sulla via retrostante.

L'appartamento è caratterizzato da pavimentazioni ceramiche, infissi interni ed esterni in legno e pareti ad intonaco tinteggiate.

Nel bagno la pavimentazione e il rivestimento sono in piastrelle ceramiche, mentre la parte superiore del rivestimento e del soffitto risulta essere tinteggiata di bianco.

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono presenti ma, come accennato, non vi sono la caldaia ed i radiatori, nonché buona parte delle placche, dei frutti e degli interruttori.

L'esposizione prevalente, su di cui affacciano le aperture dell'appartamento risulta essere Sud-Ovest.

Nella cantina, i locali prospicienti le finestre risultano essere maggiormente rifiniti con intonaco, infissi e pavimentazione. I retrostanti locali adiacenti la parte interrata risultano non essere pavimentati e in una condizione definibile "al rustico". Un locale è direttamente scavato nella roccia.

16 - STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano essere liberi.

17 - PROVENIENZE VENTENNALI

Beni n.1 e n.2

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto Giudiziario – Verbale di Confisca dei Beni			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Dal 19/10/2016	Erario dello Stato C.F.:800047007 97	Tribunale di Roma, sentenza del 19/10/2006	19/10/2016	123	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Roma	08/03/2017	3113	2299

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Dal 20/02/2008 al 19/10/2016	***	Imparato Giorgio	20/02/2008	53521	20412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			21/02/2008	2847	2027

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Dal 13/06/2006 al 20/02/2008	***	Imparato Giorgio	13/06/2006	50361	18196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.

	***		03/07/2006	12757	8344
--	-----	--	------------	-------	------

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Dal 21/01/2004 al 13/06/2006	***	Imparato Giorgio	21/01/2004	38242	14931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
	1/1		06/02/2004	1713	1225

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
Dal 09/11/2000 al 21/01/2004	***	Imparato Giorgio	09/11/2000	24366	10292
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
			29/11/2000	15161	11000

18 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenda delle entrate di Viterbo Ag-
 giornate al 29/07/2021 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni:

- 1) **Trascrizione del 29/11/2000** - Registro Particolare 11000, Registro Generale 15161 Pubblico ufficiale Imparato Giorgio Repertorio 24366 del 09/11/2000.
Atto tra vivi - Compravendita.
- 2) **Trascrizione del 15/03/2003** - Registro Particolare 4230, Registro Generale 5069, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO, Repertorio 31/1107 del 02/03/2000, Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione.
- 3) **Trascrizione del 06/02/2004** - Registro Particolare 1225, Registro Generale 1713, Pubblico ufficiale IMPARATO Giorgio, Repertorio 38242/14931 del 21/01/2004, Atto tra vivi – Compravendita.
- 4) **Trascrizione del 03/07/2006** - Registro Particolare 8344, Registro Generale 12757, Pubblico ufficiale IMPARATO Giorgio, Repertorio 50361/18196 del 13/06/2006, Atto tra vivi – Compravendita.
- 5) **Trascrizione del 21/02/2008** - Registro Particolare 2027, Registro Generale 2847, Pubblico ufficiale IMPARATO Giorgio, Repertorio 53521/20412 del 20/02/2008, Atto tra vivi – Compravendita.
- 6) **Trascrizione del 04/11/2010** - Registro Particolare 12173, Registro Generale 18449, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA - GIP UFFICIO 34, Repertorio 10/18151 del 30/10/2010, Atto Esecutivo o Cautelare – Provvedimento di Sequestro Preventivo Penale Art. 321 C.P.P.
- 7) **Trascrizione del 08/03/2017** - Registro Particolare 2299, Registro Generale 3113, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA, Repertorio 123 del 19/10/2016, Atto Giudiziario – Verbale di Udienza Confisca Beni.

In relazione alla questione sollevata dal Custode Giudiziario circa la documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., a seguito di approfondimento, non si è rile-

vata alcuna interruzione circa la discontinuità delle trascrizioni.

19 - NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di confisca rientrano nei limiti amministrativi comunali del Comune di Caprarola (VT), e sono ricompresi nel P.R.G. vigente in zona **A – Centro Storico**. Nonostante l'assenza di un elaborato grafico che espliciti la ulteriore divisione della Zona A nelle Sottozone A1, A2 e A3, come da Norme Tecniche del PRG, la collocazione dell'immobile e le relative caratteristiche sembrano fare rientrare il fabbricato nel quale sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di stima nella **Sottozona A1**. Tale zona comprende il nucleo storico originario del centro abitato all'estremità del quale venne edificata Villa Farnese. La normativa urbanistica di cui alla Variante Generale al PRG, approvata in data 14.02.1978, in relazione alle *“strutture edilizie di minore interesse storico-artistico”*, fra le quali sembra rientrare il fabbricato nella quale sono ricompresi gli immobili oggetto di stima, statuisce che: *”...Gli immobili ... debbono conservare le caratteristiche originarie, con particolare riferimento all'aspetto esterno, al colore tradizionale, in tratti architettonici fondamentali. In ogni caso le operazioni di risanamento non debbono comportare aumento dei volumi (entro e fuori terra), del numero dei piani, dell'altezza e delle superfici lorde di pavimento esistenti “.*

20 - REGOLARITÀ EDILIZIA

Come riportato nell'ultimo atto di provenienza, Compravendita del 20 Febbraio 2008, Rep. n°53521 Racc. n° 20412, Rogante il dott. Imparato Giorgio di Vetralla (VT), i beni oggetto di questa perizia di stima risultano essere stati realiz-

zati in epoca anteriore al 01/09/1967.

Al riguardo, l'unico titolo edilizio reperito presso il Comune di Caprarola è una DIA presentata in data 12.02.2001, prot. n. 759, ai sensi della L.662/96, art. 2, comma 60, lett. 'a' (manutenzione straordinaria – restauro conservativo) relativa al rifacimento del solaio della stanza da letto e di altre opere minori.

I vani aggiuntivi di bagno e cucina, realizzati all'esterno delle murature perimetrali originarie risultanti nella planimetria catastali, non sembrano essere suscettibili di sanatoria e, pertanto, potrebbe essere necessario il ripristino dello stato *quo-ante*, con un costo stimato forfetariamente in Euro 10.000,00, comprensiva degli oneri necessari per il conferimento dei rifiuti a discarica.

21 - VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito un Condominio.

22 - STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato utilizzando il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach) che è attualmente il procedimento di valutazione più autorevole e utilizzato nell'ambito degli standard estimativi.

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili.

Per l'applicazione del sistema si sono individuati n.3 elementi comparabili dello stesso segmento di mercato e si sono considerate le seguenti caratteristiche:

- Caratteristica 1: Superfici
- Caratteristica 2 : data della pubblicazione dell'offerta o del contratto

- caratteristica 3: livello di piano
- caratteristica 4: manutenzione generale
- caratteristica 5: orientamento prevalente



Attraverso la determinazione dei relativi prezzi marginali e dei differenziali sono stati calcolati gli aggiustamenti, a loro volta sommati algebricamente ai valori di prezzo dei singoli *comparabili* per omogeneizzare il prezzo a quello dell'immobile da stimare.

In definitiva il valore di stima è stato determinato dal valore medio dei tre *comparabili* omogeneizzati dopo l'esame delle caratteristiche.

L'applicazione della metodologia MCA che viene riportata nel documento di sintesi allegato a questa perizia di stima ha consentito di determinare il più probabile valore di seguito riportato:

Valore unitario = 665,34 €/mq

Valore complessivo = 79.175,46 €

Tale valore deve essere opportunamente deprezzato come segue:

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale
Bene n.1	57	665,34 €	37.924,38 €	100%	37.924,38 €
Bene n.2	62	665,34 €	41.251,08 €	100%	41.251,08 €
Valore stima					79.175,46 €
Tipologia di deprezzamento				Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica				4.000,00 €	€
Oneri di rimessa in pristino delle irregolarità urbanistiche				10.000,00 €	€

Riduzione del prezzo di stima del 5% per l'assenza di garanzia di vizi occulti dell'immobile	5	%
Valore finale di stima		61.216,69 €

Ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione del-

la S.V.Ill.ma per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Roma, data del timbro di deposito

Il Perito

(Ing. Lorenzo Maria Franco)

23 - ELENCO ALLEGATI:

1. Planimetria catastale Bene n°1;
2. Planimetria catastale Bene n°2;
3. Visura storica per immobile Bene n°1;
4. Visura storica per immobile Bene n°2;
5. Atto di provenienza Beni n°1 e n°2;
6. Stima dei beni;
7. Documentazione fotografica
8. Ispezione ipotecaria Bene n.1
9. Ispezione ipotecaria Bene n.2
10. Nota di trascrizione della Confisca.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it