R.G .160/2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

GIUDICE: dott. MEDAGLIA VALERIO

CAUSA: BCC C/ [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ARCH.SILVIA ROSSI
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n. A19405
C.F.RSSSLV82H54L182B P.IVA 10441101002
Via Goffredo Mameli, 29c 00012 Villanova di Guidonia (RM) +39 0774.528862 +39 340.5331873
s.rossi@pec.archrm.it arch.rossi.s@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

Con ordinanza del 04/01/2018 Il giudice dott.ssa FRANCESCA COCCOLI nominava C.T.U. l'Arch. Silvia Rossi, con studio in Villanova di Guidonia, via Goffredo Mameli 29/c e rinviava per il giuramento e la formulazione dei quesiti per il giorno 22/03/2018.

il C.T.U. Arch. Silvia Rossi la quale, presta il giuramento di rito ripetendo "lo giuro" e si dichiara ad accettare l'incarico conferitole e si impegna ad adempiere bene e fedelmente. Sulle generalità dichiara "Sono e mi chiamo Silvia Rossi nata a Tivoli il 14/06/1982 con studio in Villanova di Guidonia, via G.Mameli, 29c. Architetto."

Il Giudice dott.ssa FRANCESCA COCCOLI Disponeva quanto segue:

Si Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art.173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- *controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
- *acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al 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, nonchè eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;*

Si Dispone altresì che l'Esperto:
1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine 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;
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;
3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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°,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

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;
7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi 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.
DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto 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 l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).
DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo felefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.
DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.
DISPONE infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.-
ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di € 400,00 da porre a carico del creditore procedente e da versare entro il termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico.
Dispone che l'Esperto segnali tempestivamente al GE l'eventuale mancato versamento del fondo spese per l'adozione dei provvedimento conseguenti anche ai sensi dell'art. 630 c.p.c.

Il custode avv. Emanuela Timperi fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno ***11/06/2018*** *12.00* in loco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

A seguito ed in adempimento del mandato ricevuto ed avendone prestato giuramento di rito di adempier bene e fedelmente al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità il sottoscritto C.T.U. Arch. Silvia Rossi, Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. A19405, presa visione degli atti in causa, esperito il sopralluogo in data ***11/06/2018*** premesso che si rileva preliminarmente tale situazione:

1. L'immobile è stato ricevuto dal sig [redacted] con Atto di Donazione rep. N. 40861 del 28/11/1990 dal quale atto si evince che l'esecutato risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni.
2. Da estratto di matrimonio richiesto al comune di Palestrina non si evince nessuna informazione in merito al regime di comunione/separazione dei beni, ne riporta alcuna annotazione a margine. Il Matrimonio è avvenuto in Palestrina il 25/09/1985 con [redacted]
3. Che esaminato il fascicolo telematico l'atto di precetto risulta notificato ad entrambe i coniugi
4. Che esaminato il fascicolo telematico l'atto di pignoramento risulta notificato al sig. [redacted] da Ufficiale Giudiziario in data 17/03/2017 e che dallo stesso il sig. [redacted] risulta mutuatario e datore di ipoteca diversamente la sig.ra [redacted] risulta esclusivamente mutuataria.

Nel merito, pertanto, si relazione quanto segue:

1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia 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;

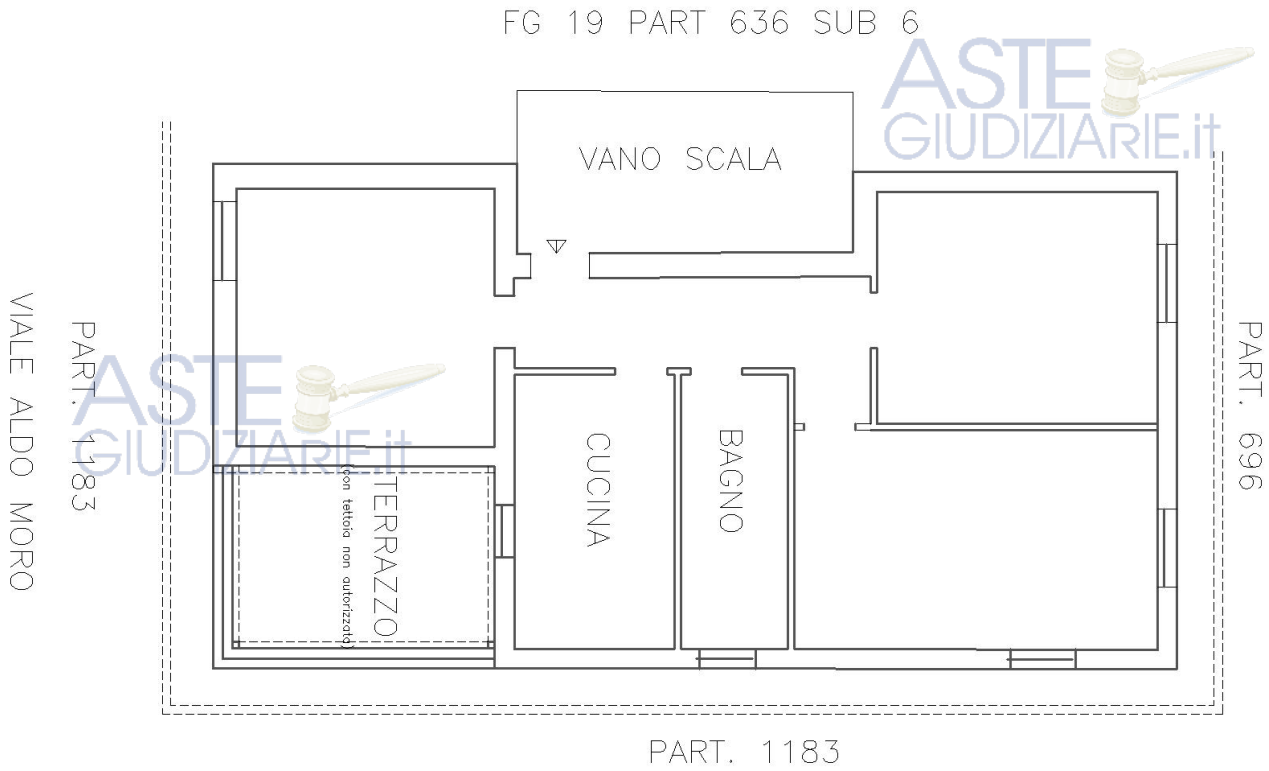
L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Gallicano nel Lazio in via Aldo Moro, 27 e distinto in catasto dai dati fg. 19 part 636 subalterno 7.

Consiste in un appartamento al piano terzo adibito ad abitazione composto da un soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e un terrazzo coperto a tettoia. L'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione, le finiture interne possono considerarsi standard, non di particolare pregio e non si rilevano, al momento del sopralluogo, problematiche funzionali o strutturali dell'immobile staggito.

Si riporta di seguito planimetria con indicazione degli ambienti e i confini dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

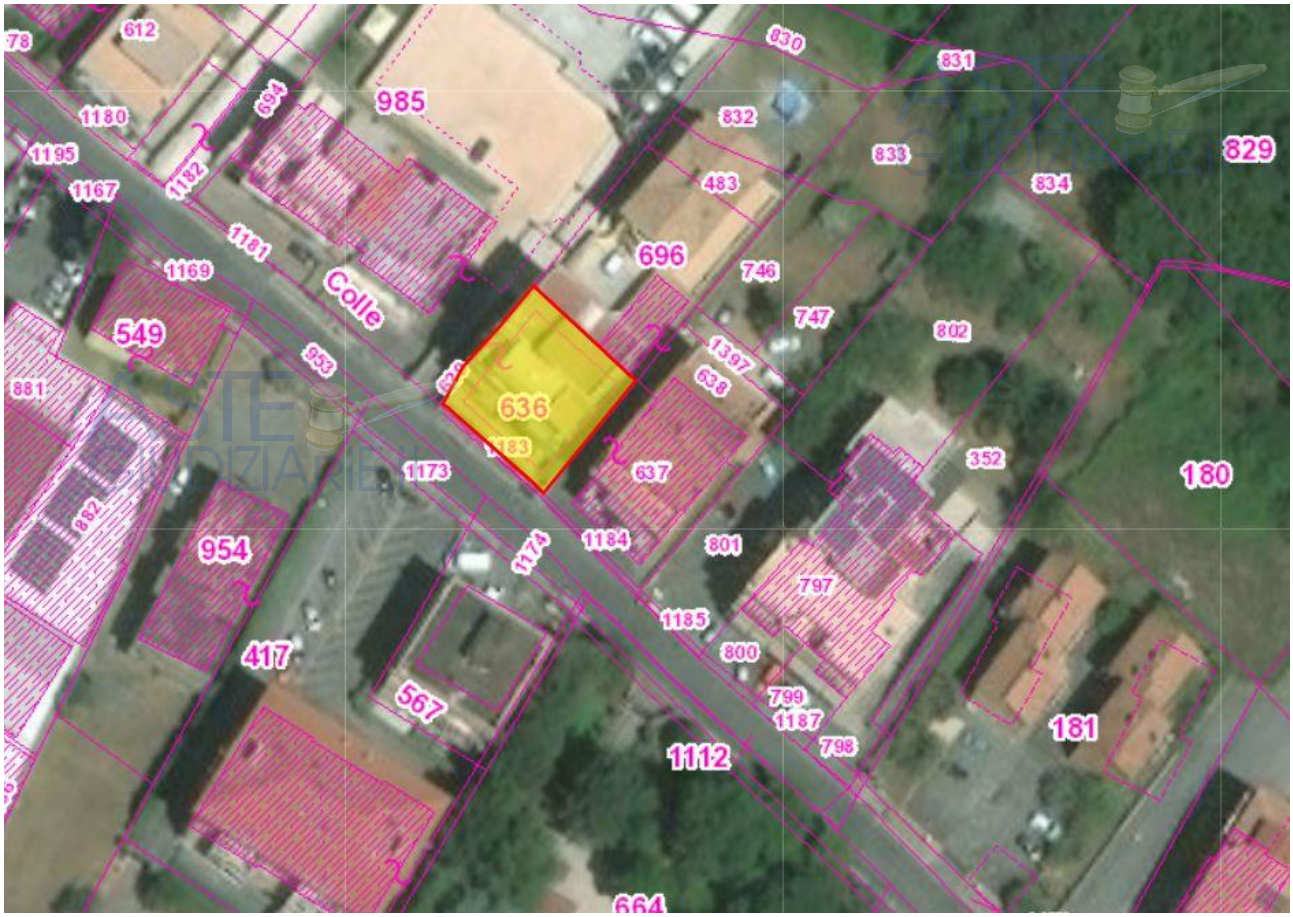
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685



Dalle sovrapposizioni di ortofoto e mappe catastali, l'immobile risulta correttamente individuato dai dati catastali suddetti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685



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;

Attualmente l'immobile risulta intestato a [redacted] il quale risulta essere l'occupante dell'immobile. Al momento del sopralluogo nell'appartamento vive oltre al debitore anche la di lui figlia con il suo nucleo familiare, ovvero marito e figli minori, rispettivamente di cinque anni e venti mesi, come si evince anche dal verbale del sopralluogo depositato dal custode.

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dalle dichiarazioni verbalizzate dal proprietario e dalla verifica della mancanza della dotazione obbligatoria prevista dal c.c. art. 1129 si ritiene che l'immobile non risulta facente parte di un condominio formalmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

costituito. Si è provveduto anche ad effettuare un controllo presso l'agenzia delle entrate per la verifica della costituzione del condominio, telefonicamente non è emerso nessun condominio corrispondente all'indirizzo dell'immobile. Si è provveduto ad inoltrare anche richiesta via pec in data 14/02/2019; ad oggi non si è ricevuta alcuna risposta.

A livello urbanistico l'area ricade in zona "B1-aree interne al nucleo urbano e limitrofe al centro storico" ed è soggetta alle misure di salvaguardia per interventi edilizi come previsto dal PTPR – VINCOLO PAESAGGISTICO ricade in zona sismica e è condizionato dalla fascia di rispetto del nastro stradale provinciale. (si allega certificato di destinazione urbanistica.)

4) ***verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;***

Non sono stati rilevati ulteriori vincoli di natura condominiale gravanti sul bene poiché l'immobile non risulta facente parte di un condominio.

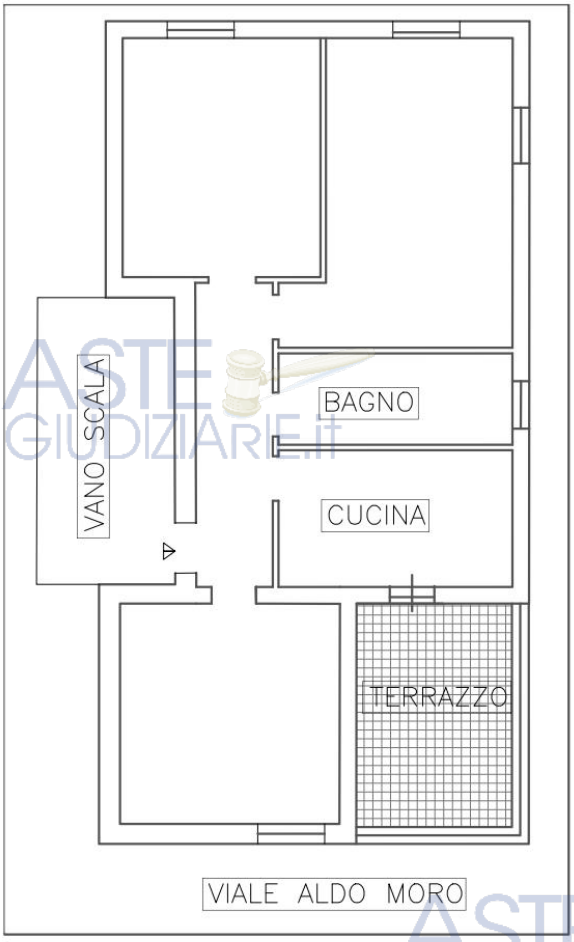
5) ***verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;***

Visto l'accesso agli atti effettuato presso gli uffici tecnici comunali, nonché la documentazione catastale ne risulta quanto segue;

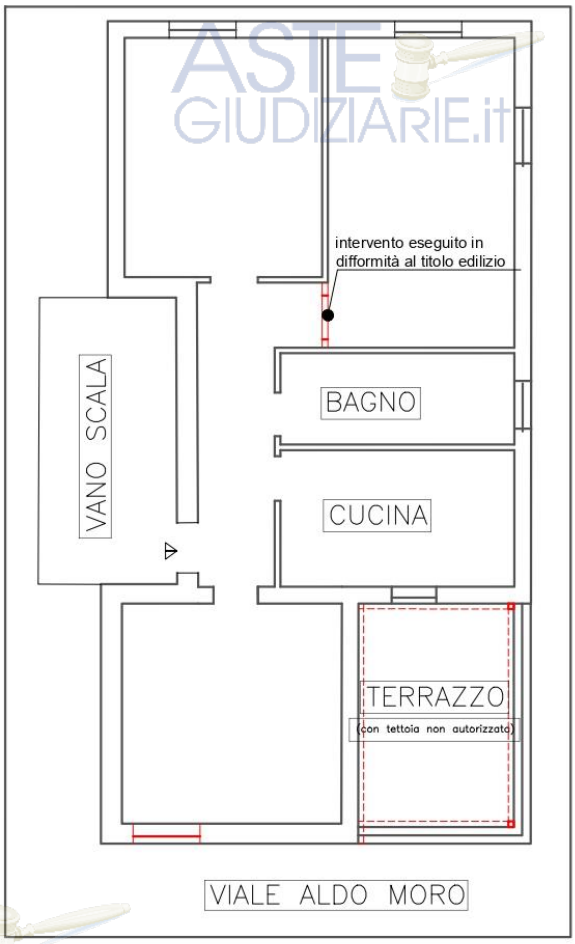
l'immobile risulta autorizzato da licenza di costruzione n. 808 del 1965 e concessione edilizia n. 301 del 1989 e risulta complessivamente conforme alle planimetrie in atti, si rileva una piccola difformità che si riporta nella planimetria sottostante, la finestra del soggiorno in facciata principale risulta posizionata diversamente rispetto all'ultimo elaborato progettuale depositato relativo alla concessione edilizia n. 301 del 1989, e la presenza di una tettoia nella zona terrazzo che non risulterebbe autorizzata da alcun titolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685



STATO DI PROGETTO



STATO ATTUALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

È presente nel fascicolo visionato di cui sopra certificato di agibilità del fabbricato n. 265/1979. C'è da precisare che il certificato di agibilità rinvenuto a corredo del fascicolo risulterebbe afferente alla particella 483 del foglio 19 in via colle san rocco, effettuato l'accesso agli atti per l'esame del microfilm delle particelle catastali si evince che la particella 636 è generata da un frazionamento della 483. Ne deriva pertanto che il certificato di agibilità, la licenza di costruzione nonché il certificato di collaudo siano afferenti al fabbricato oggetto di perizia.

Si rimette in allegato tutta la documentazione estratta.

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,***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In merito alle opere di cui al punto precedente si ritiene che queste siano sanabili con la procedura della SCIA IN SANATORIA (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016; l.r. n. 15/2008, artt. 19 e 22). L'immobile ricadendo in zona vincolata come da certificato di destinazione urbanistica è soggetto alla previa acquisizione del NULLA-OSTA paesaggistico per le opere da sanare. Si ritiene che tale nulla osta, alla sua emissione possa essere corredato da prescrizioni imposte dall'ente erogante che comporterebbero lavori edili obbligatori per la messa in regola dei manufatti, in particolar modo con riferimento alla tettoia. Tali opere non sono puntualmente computabili poiché non è possibile stabilire con assoluta certezza quali misure di adeguamento del manufatto l'ente possa imporre. Normalmente tali adeguamenti sono riferibili a modifiche estetiche e tecnologiche del manufatto che potrebbero anche presupporre la sostituzione integrale dello stesso.

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Esaminata la cartografia regionale nonché le visure, non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico

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

Come dichiarato durante il sopralluogo non è stato costituito formalmente un condominio ne sono state rilevate significative spese fisse di gestione e/o manutenzione del fabbricato. Da un controllo effettuato presso la cancelleria del contenzioso civile del Tribunale di Tivoli, in data 04/03/2019 non risultano procedimenti giudiziari attivi.

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che 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.

Stima dell'immobile

Metodologia adottata

Per il calcolo del valore dell'immobile oggetto di perizia è stata adottata una metodologia di calcolo basata sulla comparazione delle offerte di mercato. È stato esaminato un campione di immobili in vendita al momento della redazione della stima, localizzati nella prossimità dell'immobile; sono state escluse le offerte più basse e più alte e si è assunto il valore medio per la valutazione dell'immobile al quale, poi, sono stati applicati dei parametri riguardanti le caratteristiche degli immobili analizzati e di quello oggetto di perizia. Al valore ottenuto è stato applicato un abbattimento percentuale pari al 10% come disposto dal GE nel quesito.

Calcolo della superficie commerciale

Nel nostro caso la superficie commerciale è pari alla somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali*
    - *Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;*
    - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

- *qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: - nella misura del 30%, fino a mq. 25; - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;*

- *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*
  - *Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:*
    - *del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
    - *del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.*

(fonte Ag. Territorio)

TABELLA 0 (CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE)

	SUP. REALE	COEFF.	SUP. COMM
SUPERFICIE IMMOBILE RESIDENZIALE	90,60	100%	90,60
TERRAZZO	13,33	30%	4,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			94,60

Valore dell'immobile

Come illustrato nelle seguenti tabelle il valore di mercato stimato per l'immobile oggetto di perizia ammonta ad un totale di € 109.049,94 così calcolato:

$$\boldsymbol{Vi} = [(\boldsymbol{Pm} * \boldsymbol{Sc} * \boldsymbol{P} * \boldsymbol{Nb} * \boldsymbol{Pe} * \boldsymbol{Fr}) - (\boldsymbol{Pm} * \boldsymbol{Sc} * \boldsymbol{P} * \boldsymbol{Nb} * \boldsymbol{Pe} * \boldsymbol{Fr} * \boldsymbol{0,1})] * \boldsymbol{Si}$$

Dove:

***Vi*:** *è il valore immobile*

Pm **:** *è la media dei prezzi al Mq parametrizzati al quale vengono applicati i coefficienti correttivi di seguito indicati*

Sc: *stato di conservazione*

P: *piano*

Nb: *Numero dei servizi igienici presenti nell'abitazione*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

Pe: *Presenza di pertinenze*

Fr: *fonti rinnovabili*

Si: *superficie commerciale immobile*

TABELLA 1 (CAMPIONE)

N	LOCALITA'	MQ	PREZZO	PREZZO/MQ	F. RINNOVABILI	ASCENSORE	PIANO	BALCONI TERRAZZO GIARDINI	BAGNI	STATO
1	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	68,00	€ 98.000,00	€ 1.441,18	NO	NO	2	SI	1,00	BUONO
~~2~~	~~GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO~~	~~70~~	~~€ 180.000,00~~	~~€ 2.571,43~~	~~NO~~	NO	~~T~~	~~SI~~	~~1~~	~~BUONO~~
3	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	45,00	€ 50.000,00	€ 1.111,11	NO	SI	T	SI	1,00	NORMALE
4	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	96,00	€ 119.000,00	€ 1.239,58	NO	NO	2	SI	1,00	BUONO
~~5~~	~~GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO~~	~~110,00~~	~~€ 99.000,00~~	~~€ 900,00~~	~~NO~~	NO	~~1~~	~~SI~~	~~1,00~~	~~DA RIST~~
6	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	87,00	€ 125.000,00	€ 1.436,78	NO	NO	1	SI	1,00	NORMALE
7	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	60,00	€ 120.000,00	€ 2.000,00	NO	SI	2	SI	1,00	NORMALE
~~8~~	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	60,00	€ 89.000,00	€ 1.483,33	NO	NO	1	SI	1	BUONO
9	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	144,00	€ 159.000,00	€ 1.104,17	NO	NO	T/1	SI	2,00	BUONO
PREZZO MEDIO/MQ				**€ 1.402,31**						

TABELLA 2 (PARAMETRI APPLICATI)

fonti rinnovabili		PROSPETTI E AFFACCI		PIANO SENZA ASCENSORE		PIANO CON ASCENSORE		balcone/TERR/GIARD		bagni		STATO CONS.	
no	1	1 LATO	0,96	T	1,1	T	1	si	1	1	1	DA RISTRUTTURARE	0,9
si	1,1	2 LATI	1	1	0,99	1	0,99	no	0,8	2 o più	1,02	NORMALE	1
		3 LATI	1,1	2	0,98	2	1,02					BUONO	1,05
		4 LATI	1,2	3	0,97	3	1,05					OTTIMO/NUOVO	1,1
				4	0,96								

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

TABELLA 3 (PARAMETRIZZAZIONE DEI PREZZI AL MQ)

si escludono il prezzo più alto e il prezzo piu basso

N	LOCALITA'	MQ	PREZZO	PREZZO/MQ	PREZZO PARAMETRIZZATO
1	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	68,00	€ 98.000,00	€ 1.441,18	1.482,97 €
~~2~~	~~GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO~~	~~70~~	~~€ 180.000,00~~	~~€ 2.571,43~~	~~2.970,00 €~~
3	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	45,00	€ 50.000,00	€ 1.111,11	1.111,11 €
4	~~GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO~~	96,00	€ 119.000,00	€ 1.239,58	1.403,08 €
~~5~~	~~GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO~~	~~110,00~~	~~€ 99.000,00~~	~~€ 900,00~~	~~801,90 €~~
6	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	87,00	€ 125.000,00	€ 1.436,78	1.422,41 €
7	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	60,00	€ 120.000,00	€ 2.000,00	2.040,00 €
~~8~~	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	60,00	€ 89.000,00	€ 1.483,33	1.541,93 €
9	GALLICANO NEL LAZIO-VIA ALDO MORO	144,00	€ 159.000,00	€ 1.104,17	1.300,82 €
PREZZO MEDIO/MQ				**€ 1.402,31**	**€ 1.471,76**

TABELLA 4 (CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

	LOCALITA'	MQ COMM.		F. RINNOVABILI	PIANO	TERRAZZO	BAGNI	STATO	PREZZO MEDIO/MQ CAMPIONE	PREZZO MEDIO/MQ PARAMETRIZZATO
CARATTERISTICHE IMMOBILE	GALLICANO NEL LAZIO	100%	90,60	NO	3 S.A.	SI	1	BUONO	€ 1.402,31	€ 1.428,25
PARAMETRI APPLICATI		30%	4,00	1	0,97	1	1	1,05		

TABELLA 5 (CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

SUP. COMM	PREZZO MQ/PAR.	VALORE IMMOBILE	ABBATTIMENTO 10%	VALORE AL NETTO DELLE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE
94,60	**€ 1.428,25**	**€ 135.111,04**	**€ 121.599,94**	**€ 109.049,94**

Stima delle spese necessarie la regolarizzazione della documentazione urbanistica e catastale

Visto quanto descritto nel p.to 6 del quesito si stimano le seguenti somme:

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A. Il costo per l'espletamento della SCIA in sanatoria è pari a 12.000€ comprensivo di diritti di segreteria, sanzioni e spese tecniche precisando che queste ultime tariffe possono variare a seconda del tecnico incaricato e si intendono al netto degli incombenti di legge.

B. A seguito dell'ottenimento del titolo abilitativo per la SCIA in sanatoria si dovrà procedere alla variazione catastale a mezzo DOCFA per la sistemazione interna. Si stima un costo per quest'ultima pratica di € 550,00.

IL CTU
Arch. Silvia Rossi

Si allega:
• Documentazione fotografica
• Risultanze degli accessi agli atti
• Certificazioni anagrafiche
• Certificazioni catastali
• Atto di provenienza
• Certificato di destinazione urbanistica

• Quadro sinottico in formato editabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7677a8d3660a49b7aca6cf5c654dc685