

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 226/2019 - G.E. Dott.ssa DOMINICI Alessandra

Promossa da:

Contro:

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 - 00060 - Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 - katia.merli@pec.ording.roma.it - k.merli@libero.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497



INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Quesiti posti dal Giudice	pag. 4
3. Risposta quesiti 1, 2, 3, 4, 5	pag. 8
3.1. Documentazione	pag. 9
3.2. Dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile	pag. 9
3.3. Storia ventennale	pag. 10
3.4. Iscrizioni e pregiudizievoli	pag. 11
4. Quesito n. 6	pag. 12
4.1. Descrizione stato dei luoghi	pag. 12
4.1.1. Calcolo superficie ragguagliata	pag. 13
5. Quesito n. 7_Accertamento della conformità	pag. 13
6. Quesito n. 8_Aggiornamenti catastali	pag. 14
7. Quesito n. 9_Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	pag. 15
8. Quesito n. 10_Conformità alle autorizzazioni e agli strumenti urbanistici	pag. 15
9. Quesito n. 11_Stato di eventuali procedimenti giudiziari	pag. 16
10. Quesito n. 12_Accertamento stato occupazione immobile	pag. 17
11. Quesito n. 13_Acquisizione del provvedimento di assegnazione casa coniugale	pag. 17
12. Quesito n. 14_Accertamento vincoli, diritti demaniali e usi civici	pag. 18
13. Quesito n. 15_Pignoramento del lotto	pag. 19
14. Quesito n. 16_Formazione dei lotti	pag. 20
15. Quesito n. 17_Determinazione del valore del bene	pag. 21
16. Allegati	pag. 30



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 22 luglio 2021 dal G.E. Dr.ssa DOMINICI Alessandra, Consulente Tecnico nella esecuzione di cui al titolo, prestato rituale di giuramento in modalità telematica in data 24 luglio 2021, dopo aver effettuato il sopralluogo tecnico, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, si è proceduto anche alla richiesta dell'atto di provenienza presso l'archivio notarile di Roma e a seguito dello studio dei quesiti posti, la scrivente ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene i quesiti, le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.



2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Alla sottoscritta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio prestato rituale giuramento, sono stati formulati dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, i seguenti quesiti tecnici:

- Incarico assegnato all'esperto sostituito
 - 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;
 - 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 precisare:
 - 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.

- 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);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) **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 I.V.A., 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*;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 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;
- 10) 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 sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento 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 dall'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;

- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **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.
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **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;
- 15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata 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;



- 16) 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;
- 17) **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 di 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.



3. QUESITI N. 1, 2, 3, 4, 5:

3.1. DOCUMENTAZIONE

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.:

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato telematicamente è presente la seguente documentazione:

- Atto di pignoramento immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, depositato telematicamente.
Il pignoramento è stato trascritto in data 18.11.2019 n. 876756730 part. e n. 39740 gen.le a favore di
- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ex art 567, 2 comma C.p.c. . datata 20 dicembre 2019.

La sottoscritta ha reperito il seguente atto notarile:

1. Atto Notaio MILONE LEONARDO del 23.05.2006 rep. 58833 presso l'archivio Notarile Distrettuale di Roma.

NOTA: Atto trovato dall'archivio Notarile Distrettuale di Roma, già pagato l'importo per la copia autentica, ma ad oggi non ancora pervenutomi. Appena mi verrà inoltrato verrà allegato alla presente relazione.



3.2. DATI CATASTALI INSERITI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELAZIONE NOTARILE

Immobili inseriti nell'atto di pignoramento:

Immobili nel Comune di Bracciano Via Braccianese Claudia, 23
Foglio 48, P.IIa 103, Sub. 9 piano secondo interno 5.

Immobili inseriti nella relazione notarile:

Immobili nel Comune di Bracciano Via Braccianese Claudia, 23
Foglio 48, P.IIa 103, Sub. 9 piano secondo interno 5.



3.3. STORIA VENTENNALE

1	Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni in data 25 febbraio 2009 n. 346/2009 di repertorio Tribunale Civile di Civitavecchia, trascritto a Roma 2 il 22 giugno 2009 n. 38636-19835 tra , con assegnazione a quest'ultima della casa coniugale - Immobile Pignorato
2	Atto di vendita dell'immobile pignorato, in data 23 maggio 2006 n. 58833 di repertorio Notaio Leonardo Milone, trascritto a Roma 2 il 26 maggio 2006 n. 33592-19203 da
3	Atto di vendita dell'immobile pignorato, in data 6 dicembre 2002 n. 12739 di repertorio Notaio Luigi D'Alessandro, trascritto a Roma 2 il 9 dicembre 2002 n 53077-37406 .
4	Atto di vendita dell'immobile pignorato, in data 6 dicembre 2002 n. 12739 di repertorio Notaio Marco Lanciotti, trascritto a Roma il 10 maggio 1968 n. 44920 - 29862



3.4. ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'analisi della documentazione in atti, effettuata ulteriore visura ipotecaria, si riassume quanto segue:

1	Verbale di pignoramento del 22 ottobre 2019 n. 3015/2019 di repertorio , trascritto a Roma 2 il 18 novembre 2019 n. 56730-39740
2	Verbale di pignoramento del 11 aprile 2017 n. 130/2017 di repertorio , trascritto Tribunale di Civitavecchia, trascritto a Roma 2 il 3 maggio 2017 n. 19878-13722 a favore di sull'immobile pignorato e successiva formalità in rettifica trascritta a Roma 2 il 31 maggio 2017 n. 24975-17223 per errata indicazione del luogo di nascita del soggetto a favore
3	Ordinanza di sequestro conservativo in data 13 febbraio 2017 n. 2121 di repertorio Tribunale di Civitavecchia, trascritto a Roma 2, sull'immobile pignorato, il 15 febbraio 2017 n. 6698-4460 a favore di
4	Ipoteca Volontaria iscritta a Roma 2, sull'Immobile Pignorato, il 26 maggio 2006 n. 33593-9183 per il complessivo importo di € 290.000,00 a favore , in forza di atto in data 23 maggio 2006 n. 58834/1277 di repertorio Notaio Leonardo Milone.
5	Ipoteca Volontaria iscritta a Roma 2, sull'Immobile Pignorato, il 9 dicembre 2002 n. 53078-12474 per il complessivo importo di € 120.000,00 a favore .



4. QUESITO N.6:

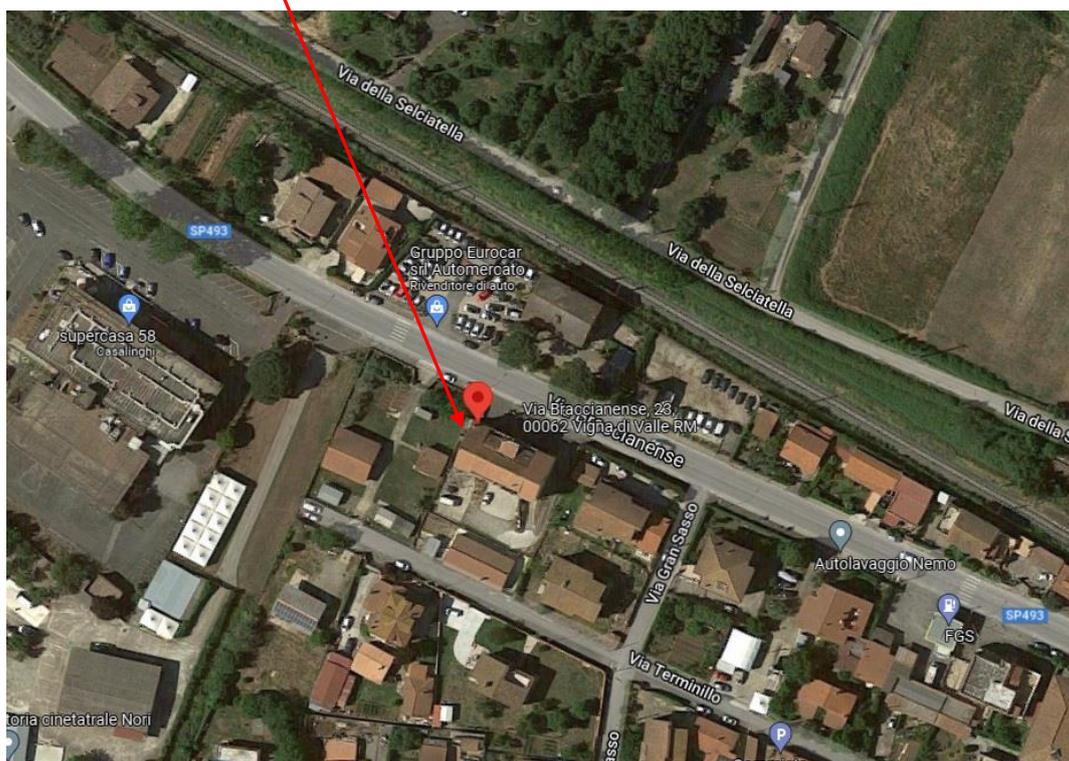
4.1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di pignoramento, fa parte di un edificio che si eleva per due piani fuori terra ed uno seminterrato lungo la Via Braccianese Claudia al civico n. 23 località Vigna di Valle piano secondo interno 5.

L'appartamento è allibrato presso il N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
48	103	9	1	A/2	3	5,5 vani	Totale: 124 mq Totale escluse aree scoperte: 121 mq	€ 639,12	Via Braccianese Claudia, 23 piano 2 interno 5

Estratto da immagine satellitare



L'immobile fa parte di un edificio prevalentemente residenziale che si sviluppa per due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il secondo piano dove è allocato l'appartamento oggetto di stima è un piano sottotetto. Al piano terra dell'edificio sono presenti delle attività commerciali.

L'edificio intonacato e tinteggiato di colore giallo necessita in alcuni punti di manutenzione delle facciate, si trova in scadenti condizioni di manutenzione e



conservazione, l'intonaco esterno presenta dei punti ammalorati e vi è presenza di umidità nei sottobalconi.

L'appartamento è composto da un corridoio di ingresso, tre camere di cui una dotata di ripostiglio, una cucina e due bagni di cui uno dotato di antibagno, è presente un balcone a livello, mentre un altro balcone non è accessibile dall'appartamento ma ispezionabile solamente dalla vetrata presente nel vano scala condominiale.

Vi è presenza di infiltrazioni d'acqua proveniente dal manto di copertura nella camera da letto lato vano scale.

L'altezza media nel sottotetto è di 2.23 m.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione dotato di impianto di riscaldamento autonomo e allacciato a tutte le utenze.

L'appartamento confina con vano scala, Via Braccianese Claudia, appartamento Sub. 8.

Superfici utili appartamento: cucina 21, 4 mq; wc1 6,4 mq; camera 17,55 mq; ripostiglio 3,51 mq; corridoio 9,86 mq; camera 22,62 mq; camera 18,13 mq; wc con anti wc 7,41 mq; balcone 8, 5 mq.

Per l'immobile, il regime naturale della cessione è l'esenzione Iva ai sensi dell'art. 10 comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, in quanto non sono stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni di cui all'art. 3 comma 1 lettera c, lettera d, lettera f di cui al DPR 380/2001.

4.1.1. CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

La superficie commerciale raggugliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 124 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie raggugliata
Abitazione	121 mq	1	121 mq
Balcone	8,5 mq	0,3	3

Tot = 124 mq

5. QUESITO N. 7: ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondendo integralmente alla documentazione catastale in atti, individuano in maniera univoca il bene.



6. QUESITO N. 8:

AGGIORNAMENTI CATASTALI

Sono stati estratti tutti i documenti catastali necessari all'individuazione del bene in particolare sono stati estratti i seguenti documenti:

La sottoscritta ha proceduto all'estrazione dei seguenti documenti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dagli atti comunali che si riportano in allegato alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante

- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Visure storiche catastali presso il N.C.E.U.

Dall'analisi della documentazione catastale così si riassume:

1. L'unità immobiliare inserita nel pignoramento è intestata all'attualità
2. È presente in banca dati l'elaborato planimetrico.
3. L'edificio cui l'immobile è parte è inserito nella mappa catastale.
4. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, è presente sui luoghi un wc con anti wc in luogo del disimpegno, in una camera lato vano scale non viene rappresentata una finestra.



7. QUESITO N. 9:

- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile ricade in base al PRG approvato con DGR Lazio n 2390 del 30/08/1980 in gran parte in "C" sottozona "C4".

8. QUESITO N. 10:

CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'edificio cui l'immobile è parte, è stato edificato con Nulla osta per esecuzione di lavori edili 10/971 del 02.02.1971 rilasciato all'allora proprietaria del terreno Sig.ra Piccioni Annunziata.

L'ultimo titolo edilizio è la DIA n. 13837 del 05.05.2006 presentata da Pop Petre e Pop Elvira in variante alla DIA prot. 949 del 13.01.2004.

I lavori con ultimo titolo edilizio sono stati ultimati e collaudati con collaudo tecnico amministrativo in data 12.05.2006 come da documentazione reperita presso gli archivi Comunali e presentato l'accatastamento.

L'accatastamento è conforme al titolo edilizio, lo stato dei luoghi differisce dal titolo edilizio per la presenza di una finestra nella parete della camera da letto adiacente il vano scale e per la presenza di un wc e anti wc in luogo di un disimpegno.

Si evidenziano delle difformità di prospetti tra il primo Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili del 1971 e l'elaborato grafico recepito dal Comune con l'ultimo titolo edilizio (come ante operam). Si ritiene che tale discrepanza sia stata superata con l'accettazione della DIA da parte dell'Ufficio tecnico Comunale.

I titoli edilizi sono in allegato alla presente relazione, non è stato reperito il titolo intermedio della DIA n. 949 del 13.01.2004.

I lavori dell'ultimo titolo edilizio DIA in variante sono stati autorizzati e terminati come da documentazione allegata.

Non è presente l'agibilità.

Per sanare le difformità sarà necessario presentare una SCIA di cui all'art. 37 per un costo di € 3.200,00.

Per l'agibilità si preventivano € 4.000,00.



9. QUESITO N. 11 :

STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il bene è gravato da procedura di esecuzione immobiliare scaturiente da verbale di pignoramento del 22.10.2019 n. 3015/2019

Ulteriore verbale di pignoramento del 11.04.2017 n. 130/2017 trascritto a Roma 2 il 3 maggio 2017 n. 19878-13722. (da quanto ho potuto verificare la procedura esecutiva sembra estinta)

Sequestro conservativo 13 febbraio 2017 n. 2121 rep. Tribunale Civitavecchia.



10. QUESITO N. 12:

ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla Sig.ra

11. QUESITO N. 13 :

ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni in data 25 febbraio 2009 n. 346/2009 di repertorio Tribunale Civile di Civitavecchia, trascritto a Roma 2 il 22 giugno 2009 n. 38636-19835 , con assegnazione a quest'ultima della casa coniugale - Immobile Pignorato.



12. QUESITO N. 14 :

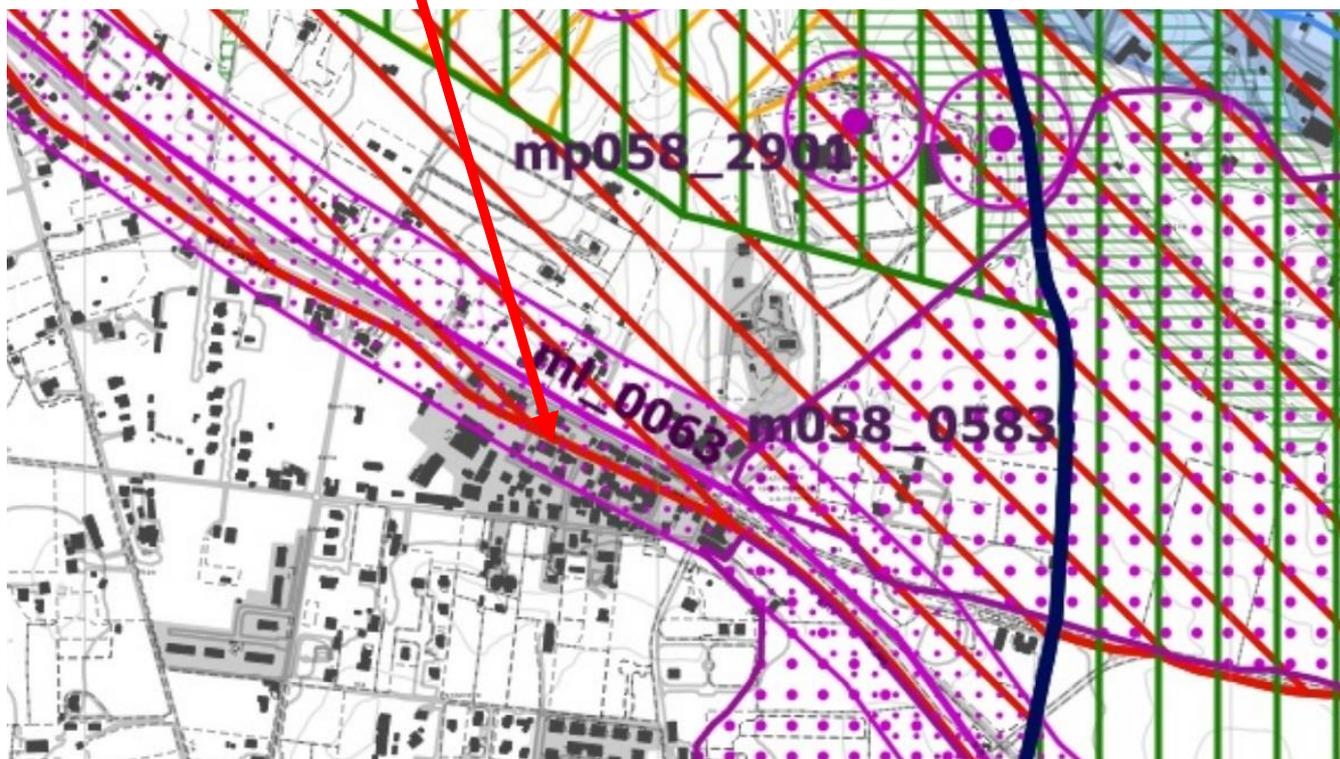
ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

Il complesso immobiliare ricade all'interno della Tav. 19 del Foglio 364 del PTPR della Regione Lazio

m) aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto.

Non risultano usi civici.

Stralcio TAV. 19 B PTPR



13. QUESITO N. 15 :

PIGNORAMENTO DEL LOTTO

Il bene, è stato pignorato per una quota pari al 100%.



14. QUESITO N. 16 :

VENDIBILITA' DEL LOTTO E SUA POSSIBILE SUDDIVISIONE FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile può essere venduto in unico lotto

Via Braccianese Claudia al civico n. 23 località Vigna di Valle piano secondo interno 5.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
48	103	9	1	A/2	3	5,5 vani	Totale: 124 mq Totale escluse aree scoperte: 121 mq	€ 639,12	Via Braccianese Claudia, 23 piano 2 interno 5



15. QUESITO N. 17 :

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del primo semestre dell'anno 2021 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Periferia; Codice di Zona: D1; Microzona Catastale: 0; Destinazione: **Abitazioni**,

Prezzi medi di vendita (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

Abitazioni 1.100/1.650

Prezzi medi di affitto (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

4,8/7,0

Borsino immobiliare prezzo medio vendita € 1.303,00, prezzo medio di affitto € 5,10

OFFERTE IMMOBILIARI

- Locale in vendita Appartamento superficie 90 mq . €/mq 1.322,00 (immobiliare.it).
- Locale in vendita Appartamento superficie 50 mq . €/mq 1.500,00 (immobiliare.it).

Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture degli immobili; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.

Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

Metodo comparativo

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

Per gli immobili oggetto di valutazione tenute in considerazione le caratteristiche dei beni anche secondo quanto pubblicato nel manuale della banca dati delle quotazioni



immobiliari, in merito alla classificazione di qualità degli edifici non residenziali, si ritiene corretto prendere come base di partenza per le valutazioni il prezzo medio di mercato rilevato.

Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.

TABELLA TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 - calcolo coefficiente di merito degli immobili -

FATTORI POSIZIONALI				
		+	-	NOTE
	Posizione relativa alla zona OMI			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc
X	Normale			
	Ricercata	0,5		
	Degradata		0,3	
	Servizi Pubblici			Poste, Ospedali, Scuole, Uffici Comunali, ecc
	Vicini (< 300 m)	0,5		
X	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,3	
	Trasporti Pubblici			Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc
	Vicini (< 300 m)	0,5		
X	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,5	
	Servizi Commerciali			Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti
X	Vicini (< 300 m)	0,1		
	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)		0,1	
	Verde Pubblico			Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc
	Vicini (< 300 m)	0,1		
V	Lontani (> 300 m < 3.000 m)			
	Assenti (> 3.000 m)			
	Dotazione di parcheggi			Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici liberi
	Normale			
X	Scarsa		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio				
	Stato Conservativo			
	In costruzione			
	Nuovo	20		
	Realizzato da 5 anni	5		
	Realizzato da 5 - 10 anni			
	Realizzato da 10 - 15 anni		5	
	Realizzato da 15 - 20 anni		10	
	Realizzato da 20 - 30 anni		20	
X	Realizzato da oltre 30 anni		30	
	Livello Manutentivo complessivo			
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
	Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
X	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	Finiture			
X	Normali			
	Signorili	3		Spazi importanti, buona illuminazione, verde
	Economiche		1	Spazi comuni minimi, vialetti mal illuminati, finiture approssimate
	Caratteristiche architettoniche			
X	Normali			El archit et eleganti, finiture prestigiose e scenografiche
	Distintive	1		El archit et creativi, uso accurato dei colori, prog illuminazione
	Prestigiose	3		
	Pertinenze Comuni			
	Normali			
	Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
X	Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate
	Androne			
x	Normale			
	Distintivo	0,5		
	Prospicienza			
X	Normale			
	Di pregio	0,2		
	Degradata		0,5	
	Sicurezza			
X	Normale			
	Portierato	0,3		
	Vigilanza	0,5		
	Ascensore			
	Presente			
x	Assente (fattore per piano - 0,5)		0,5	
	Nr. Unità nel Fabbricato			
	1	3		



	2	1		
X	da 3 a 9			
	da 9 a 18		1	
	da 18 a 45		2	
	oltre 45		3	
	Piani fuori terra			
	1	1		
x	2	0,5		
	Oltre 2 (fattore x piano)		0,1	
	Destinazione prevalente del fabbricato			
X	Residenziale			
	Commerciale		0,1	
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità				
	Livello manutentivo complessivo			
X	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
	Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
	Scadente		3	Manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
	Finiture			
X	Normali			Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti standard
	Signorili	3		Pavimenti, sanitari sospesi , rubinetteria e serramenti pregiati
	Economiche		1	Pavimenti ceramica standard, sanitari a pavimento. Serramenti pvc
	Caratteristiche architettoniche			
X	Normali			Pianta volumi e geometrie semplici
	Distintive	1		Pianta volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi
	Prestigiose	3		Come sopra con cura dettagliata del particolare architettonico
	Piano nel caso di appartamento in condominio			
	Terra		0,1	
	Terra con giardino	0,1		
	Mezzanino			
X	Ultimo	0,2		
	Attico	0,5		
	N. Piani interni			
X	1	1		
	2			
	3		0,5	
	Più di 3 (fattore per piano)		0,3	
	Bagni e servizi			
X	Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca
	Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
	Lavanderia	0,2		
	Ripostiglio	0,2		
	Vista esterna			
X	Normale			
	Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti e colline
	Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
	Esposizione			
X	Normale			
	Ottima	1		Zona giorno Sud, zona notte est, servizi a nord, terrazze est
	Scadente		1	Zona giorno Nord, notte sud, servizi a sud, terrazze ovest
	Luminosità			
X	Normale			(= 1/8 sup. int)
	Buona	0,5		(> 1/8 sup. int)
	Eccellente	1		(> 1/8 sup. int + solar design)
	Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int)
	Impianti			
	Economici		0,9	
X	Normale			Risc. a pavimento, caldaia alto rendimento, SAT, citofono.
	Buoni	0,3		Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, predisposizione imp.
	Ottimi	0,5		Risc. a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica,
	Di lusso	1		Scelte tecnologiche, estetiche, imp. Allarme, clima
	Spazi interni			
X	Normali			
	Spaziosi	1		
	Ridotti		1	
	Distribuzione interna			
X	Normale			
	Accurata	1		Quote che tengono conto degli spazi da arredare
	Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo
COSTRUTTORE				
	Storia			
	Normale(> 15 anni < 30 anni)			
	Recente (< 15 anni)		0,3	
X	Consolidata (> 30 anni)	0,5		
	Struttura aziendale		Progettazione costruzione comunicazione	
X	Normale			Solo parte di sopra
	Strutturata	1,0		Tutto come sopra
	Appaltatrice		0,5	Commerciale
	Progettazione			
	Nessuna		0,5	Progettazione con canoni commerciali non contestualizzata
X	Normale			Progettazione con canoni commerciali
	Curata	0,5		Progettazione con canoni commerciali contestualizzata



	Premium	1,0		Progettista di fama e internazionali
	Posizionamento del costruttore			
X	Normale			Costruttore edile
	Alto	0,5		Leadership consolidata
	Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere diminuito in misura pari al 31,8 % e pertanto il parametro K di ponderazione è $K = 1 - 0,318 = 0,682$.

Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore medio di zona **Pm** rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare più qualificato (Agenzia del Territorio) che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

Il coefficiente unico di ponderazione calcolato: $k = 0,682$

Lotto unico - stima metodo sintetico comparativo

Riepilogo superfici ragguagliate al locale commerciale e alla foresteria: 1436 mq

$$V_s = P_m \times K \times S_c$$

Pm = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1.650

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,682

Sc = superficie commerciale ragguagliata = 124 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

$$V_{SA_Lotto\ unico} = \text{€ } 139.537,20$$

Totale stima del Lotto unico con il metodo sintetico comparativo

$$V_{Tot_Lotto\ unico_Comparativo} = \text{€ } 139.537,20$$



Metodo del reddito

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.

Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:

- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di una certa consistenza, valori per immobili residenziali compresi fra un minimo del 4,5% ad un massimo del 5,5% (borsino immobiliare).

Quindi la ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. Per giungere allora ad un risultato abbastanza soddisfacente è necessario, e ciò in aderenza ad un metodo piuttosto raffinato, ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione. Utilizzando quasi integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la metodologia dallo stesso proposta si può, partendo dal saggio medio, determinare il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata la stima indiretta di tale tasso.

Tra i metodi indiretti per stimare il tasso di capitalizzazione viene adottato il metodo additivo, con il quale il tasso ricercato viene ricavato per aggiunte e detrazioni rispetto ad un tasso medio. Viene utilizzato il coefficiente denominato GRM (Gross Rent Multiplier), che rappresenta l'inverso del tasso ($GRM = 1/r$), mediante il quale le eventuali correzioni al tasso medio, positive e negative, possono essere applicate in modo linearmente proporzionale e simmetriche rispetto al valore medio del GRM.

- Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare in cui l'immobile oggetto di stima rientra (residenziale). Si assume quale saggio medio il valore medio rilevato dall'OMI per il settore residenziale nel 2° semestre del 2020 nella città di Fiumicino (pari al 4,5%). Si applica, quindi, l'approccio additivo del saggio medio. Considerate l'ubicazione dell'immobile in un centro urbano, la dinamicità dello specifico segmento di mercato, si ritiene congruo considerare un'oscillazione del saggio non superiore al punto percentuale, pertanto si ottiene: $r_{min} = 4,5\% - 1,5\% = 3\%$ $r_{max} = 4,5\% + 1,5\% = 6\%$

- Calcolo dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. Rispetto ai saggi minimo e massimo rilevati sul mercato, i corrispondenti coefficienti GRM sono rispettivamente:

$GRM_{max} = 1/0,03 = 33,33$ $GRM_{min} = 1/0,06 = 16,66$.

Quindi il GRM medio di tale fascia di oscillazione è: $GRM_{medio} = (33,33 + 16,66)/2 = 25$

- Definizione della tabella delle massime aggiunte e detrazioni al GRM.



Per tener conto delle specificità dell'immobile, è possibile effettuare sul GRM medio una serie di aggiunte (Ai) e detrazioni (Di), la sommatoria delle quali non può andare oltre il semi-intervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione:

$$\pm \Sigma I (\text{GRM}) \max = \pm (33,33 - 16,66) / 2 = \pm 8,335$$

Costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni apportate al GRM. Innanzitutto occorre definire la tabella delle massime aggiunte e detrazioni e solo successivamente si procede alla individuazione delle influenze effettive riferite all'immobile in esame.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,30	1,30
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,20	0,20
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	1,20	1,20
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	1,16	1,16
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.	0,40	0,40
	6	Età dell'edificio.	1,60	1,60
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,10	0,10
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,48	0,48
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,10	0,10
	10	Suscettibilità alla trasformazione	1,20	1,20
	11	Rischio legato al locatario.	0,59	0,59
		Somma delle influenze	8,33	8,33

Definita la tabella, si analizzano le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, esprimendo un giudizio rispetto alle analoghe caratteristiche medie riscontrate nell'ambito territoriale di riferimento, e si quantifica la loro incidenza sul GRM medio.

Ambito	n.	Caratteristiche del grm di complesso strutturato	Aggiunte (presenza, pregio ecc)	Detrazioni (assenza, degrado ecc)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,30	
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,20	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	1,20	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.		-1,16
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.		-0,4
	6	Età dell'edificio.		-1,6
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,10	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti		-0,48
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,20	
	10	Suscettibilità alla trasformazione		-1,20
	11	Rischio legato al locatario.		-0,59
		Somma delle influenze	3	-5,43



Determinazione del GRM e del tasso lordo di capitalizzazione Per quanto sopra $GRM = GRM_{medio} + \sum A_i - \sum D_i = 25 + 3 - 4,43 = 22,57$. Il saggio di capitalizzazione per l'immobile in oggetto sarà perciò pari a: $r = 1/GRM = 1/22,57 = 0,044$ pari a 4,40 %

La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente:

$$V = R/r$$

V = Valore di Mercato

R = Reddito annuo lordo

r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

- Calcolo delle spese:

vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 20% del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	4,0 %
Spese di servizi	1,3%
Spese di improduttività	1,20 %
Spese di assicurazione	0,55 %
Spese di reintegrazione	2,95 %
Spese Amministrazione	2,70%
Spese di imposte	7,3 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito per il Lotto unico.



Lotto unico - stima metodo del reddito

Prezzo affitto appartamento €/mq 5,90

Lotto unico

- Affitto mensile: $(5,90 \text{ €/mq} \times 124 \text{ mq}) = \text{€/mese } 731,60$
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato $\times 12,185$
= € 8.914,54
- reddito annuo netto € 8.914,54 - 20% = € 7.131,63
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 4,4 % si ricava il valore dell'immobile:

$$V = R / r = € 7.131,63 / 0,044 = € 162.082,65$$

Valore del bene con il metodo del reddito

$$V_{r_{A_Lotto \text{ unico}}} = € 162.082,65$$

Totale stima del Lotto unico con il metodo del reddito

$$V_{\text{Tot_Lotto unico_Reddito}} = € 162.082,65$$



VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico.

Totale stima del Lotto unico

$$V_{\text{Lotto unico}} = (V_{\text{Tot_Lotto unico_Comparativo}} + V_{\text{Tot_Lotto unico_Reddito}}) / 2 = € 150.809,93$$

A tale valore per le difformità rilevate devono essere sottratti i seguenti importi:

- Spese per richiesta agibilità	€	4.000,00.
- Spese SCIA art 37	€	3.200,00
- Planimetria catastale	€	550,00

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 150.809,93 - \text{spese } € 7.750,00 = € 143.059,93$$

Viene infine apportata la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% dell'importo stimato.

$$V_{\text{Lotto unico}} = € 143.059,93 - 5\% = € 135.906,93$$

$V_{\text{Lotto unico}} = \text{in cifra tonda } € 136.000,00$

NOTA: Si evidenzia che ad oggi non ho avuto notizie circa gli oneri condominiali insoluti ed il costo mensile del Condominio: Amministratore Arch. Edil di Cipolletti Giuseppina

Il C.T.U.

Canale Monterano, 01 febbraio 2022

Ing. Katia Merli

