

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sez. IV° - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Causa n° RG.236/2012
VS**G.R. DOTT.SSA. D'AMBROSIO FEDERICA.**

PERIZIA RETTIFICATA ED AGGIUNTIVA**SOSTITUTIVA DI QUELLA PRESENTATA IN DATA 15/MARZO****2014.****Premessa**

Il sottoscritto arch. Benvenuto Campanini, iscritto all'ordine degli Architetti, Paesaggisti, Conservatori di Roma e Provincia, con tessera n° 1257, con studio in Viale delle Milizie n°34, 00192 Roma, è stato nominato, il giorno 25/Settembre/2013 alle ore 12,30, consulente tecnico d'ufficio (c.t.u.) (**all. 1**) dal Giudice Dott. D'AMBROSIO FEDERICA nella causa (attrice) difesa dall'avv. ALFREDO GALASSO VS , (convenuto), difeso dall'avv. ANGELO TANZI, custode il Dott. MOSCHESE MASSIMO. In sede di udienza il Giudice poneva i quesiti che si allegano (vedi allegato n. 14).

Svolgimento delle Operazioni Peritali

PREMESSO CHE

Architetto Benvenuto Campanini
Viale delle Milizie, 34 – 00192 – Roma
Tel. 06 96048271 –
e-mail: nuto.campanini@gmail.com

Il c.t.u.arch.Benvenuto Campanini. ha presentato in cancelleria della Dott.ssa Federica D'Ambrosio, in data 15 / Marzo /2014, la perizia tecnica riguardante solo due immobili oggetto di pignoramento e precisamente l'appartamento ed un box auto siti in via Cortina d'Ampezzo n° 95,(in tempo utile, secondo la richiesta di proroga accettata dal Sig. Giudice Dott.ssa Federica D'Ambrosio). Dati i vari rinvii da parte del il primo sopra luogo fu possibile solo per il giorno 17 / Gennaio 2014. Il resto del compendio immobiliare e cioè due altri immobili, non fu possibile, a quella data, poterli visionare per impedimenti occorsi al proprietario ; fu possibile solamente per il giorno 08/Aprile /2014.

SI PRECISA CHE:

secondo l'Atto di Pignoramento Immobiliare dello Studio Legale Galasso e la certificazione notarile,il compendio immobiliare pignorato consisterebbe in:

1. Unità immobiliare sita in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n°95, piano primo,cat.A/2, distinta al N.C.E.U.di Roma al Fg.223, Pt.822. Sub 6, aggiornato a Sub 501.
2. Unità immobiliare sita in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n° 95,piano S2, cat C/6, distinta al N.C.E.U.di Roma al Fg. 223, Pt.833, Sub.21.
3. Unità immobiliare sita in Via Cortina D'Ampezzo n° 97, piano S2, cat.C/6,distinta al Fg.223, Pt 822, Sub 504.
4. Unità immobiliare sita in Roma in Via Agostino Dati n°4, cat.C/6, distinta al Fg.189, Pt.872, Sub33.

In base a tale elenco cominciai la perizia tecnica riferendomi a quattro unità immobiliari.

In occasione del sopra luogo del 08 / Aprile / 2014, abbiamo creduto il custode ed io, di avere completato i quattro sopraluoghi richiesti, invece solo quando il ci ha mostrato gli ultimi due immobili abbiamo realizzato che in effetti gli immobili pignorati erano cinque in quanto la cantina che appare nella pianta catastale insieme

all'appartamento ha preso anche le sue individuazioni catastali e perciò vengono considerati catastalmente come un unico blocco. Ciò appare, oltre che nella pianta catastale, anche nell'atto a rogito del Notaio Dott. Paolo Coppi del 22/Luglio /2005. Eseguite quindi le ultime rilevazioni, solo allora abbiamo realizzato che mancava ancora da visionare l'immobile adibito a box auto individuato al Catasto di Roma al Fg.223, Pt.822, Sub504, di cui il non ci aveva mai parlato. Per cui, in realtà, il compendio immobiliare pignorato deve intendersi costituito da:

- 1) Unità immobiliare sita in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n°95, piano primo, cat. A/2, distinta al N.C.E.U. di Roma al Fg.223, Pt.822. Sub 6, aggiornato a Sub 501.
- 2) Cantina sita in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n°95, piano s.interrato, individuata al N.C.E.U. con gli stessi dati dell'appartamento. (vedi pianta catastale e atto a rogito Notaio Dott. Paolo Coppi di Roma.)
- 3) box auto in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n° 95, piano S2, cat C/6, distinta al N.C.E.U. di Roma al Fg. 223, Pt.833, Sub.21.
- 4) Box auto sito in Roma in Via Agostino Dati n°4, cat.C/6, distinta al Fg.189, Pt.872, Sub33.
- 5) Box auto sito in Roma Via Cortina D'Ampezzo n° 97, piano S2, cat.C/6, distinta al Fg.223, Pt 822, Sub 504.(ancora da visionare)

Chiarito questo punto cruciale della causa, si ricapitola lo svolgersi dei due sopralluoghi su menzionati e le risposte relative ai quesiti sottoposti dal Sig. Giudice Dott. ssa D'Ambrosio.

Come stabilito, dopo molti rinvii, col il giorno 17/Gennaio/2014 alle ore 15,30 mi sono recato, con il Custode Dott. Massimo Moschese in v. Cortina D'Ampezzo n° 95, Roma, per visionare tutto il compendio immobiliare, su elencato, in effetti abbiamo potuto visionare unicamente l'abitazione del , ed il box sub 21. come da verbale di sopralluogo, (vedi **all. n° 2**) Solo il giorno 08 /Aprile / 2014 abbiamo potuto visionare la cantina di v.Cortina D'Ampezzo che ha gli stessi indici catastali dell'appartamento ed il box auto n°17 di v.Agostino Dati.n° 4. A tutt'oggi manca da visionare il box auto di v.Cortina D'Ampezzo sub 504.

Risposta ai Quesiti

Quesito 1):

Identificare il bene indicandone i confini ed i dati catastali, precisando se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.

A tale quesito si risponde come segue:

1) Riguardo all'immobile numero 1) dell'elenco, e cioè l'appartamento oggetto della perizia, sito in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n°95 (visura del 17 / Gennaio 2014) si precisa che è individuato al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma al Foglio 223, Particella 822, Subalterno 501, confinante a sinistra con appartamento int.5, in basso con vano scala, e appartamento int.7. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà. Si fa notare però che il subalterno relativo all'appartamento di via Cortina D'Ampezzo n°95 è stato modificato da subalterno 6 a subalterno 501, e che nella visura storica per immobile relativa all'appartamento di v. Cortina D'Ampezzo n° 95 questo risulta ancora intestato alla con sede in Roma. (vedi **all. 4 A.**)

2) Riguardo all'immobile numero 2 dell'elenco, e cioè la cantina, (visura del 08 /Aprile / 2014) sita in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n°95, individuata al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma al Foglio 223, Particella 822, Subalterno 501, gli stessi dell'appartamento. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.

3) Riguardo all'immobile numero 3 dell'elenco, e cioè il box auto, (visura 17 / Gennaio / 2014)_è sito in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n°95 individuato al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma al Foglio 223, Particella 822, Subalterno 21,

confinante con locale tecnico. area comune e box 10. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.

4) Riguardo all'immobile numero 4 dell'elenco, e cioè il box auto (visura del 08 /Aprile / 2014) sito in Roma in Via Agostino Dati n°4, è individuato al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma al Foglio.189, Particella .872, Sub33.n°17, confinante coi box 16 e 18, di cui manca al catasto pianta relativa. Gli altri dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.

5), Riguardo all'immobile numero 5 dell'elenco, e cioè il box auto.(ancora da visionare)
sito in Roma Via Cortina D'Ampezzo n° 97, piano S2, cat.C/6, distinta al Fg.223, Pt 822, Sub 504, nulla per ora si può dichiarare.

Quesito 2):

Descrivere sommariamente il bene.

A tale quesito si risponde come segue:

1) Riguardo all'immobile numero 1) dell'elenco, e cioè l'appartamento oggetto della perizia, sito in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n°95 Foglio 223, Particella 822, Subalterno 501, si precisa che l'appartamento, oggetto della perizia, è situato al primo piano, della palazzina di v.Cortina D'Ampezzo n°95, è servito da ascensore, ed è costituito, come da rispondenza fra la pianta catastale ed il rilievo eseguito dal ctu, da un ingresso all'interno 6 che immette direttamente nell'ambiente soggiorno pranzo affacciatesi su di un terrazzo che abbraccia l'intero appartamento, un piccolo bagno ospiti e la cucina che mediante abbattimento dei muri perimetrali si trova ora a diretto contatto con il grande ambiente soggiorno–pranzo, un corridoio conduce all'ambiente notte costituito da una camera ora adibita a boudoire, numero due bagni di cui uno

direttamente comunicante con la camera da letto. Le finiture sono di grande pregio ,oggetto di migliorie realizzate dal : le pareti sono rivestite a tutta altezza di un marmo scuro, a terra tutti i pavimenti sono di un'essenza pregiata di legno,a lunghe doghe meno che nei bagni ove alle pareti c'è un rivestimento di marmo chiaro di pezzatura cm.60x30 ed a terra lo stesso marmo ma di dimensioni cm.30x30. Le altezze dei vani sono varie per la presenza di vari controsoffitti che inglobano luci di diverso tipo e precisamente: nel soggiorno-pranzo H= ml 2,97, nel corridoio H= ml 2,47, nelle camere H= ml 2,97. Altezze regolari secondo le normative vigenti. Tutti gli impianti tecnici sono a norma. Superficie commerciale mq.113,26, terrazza mq.74,17.

2) Riguardo all'immobile numero 2) dell'elenco, e cioè la cantina, (visura del 08 /Aprile / 2014) è sita in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n°95, individuata al N.C.E.U.con gli stessi dati dell'appartamento La cantina ha le stesse finiture dell'appartamento visionato e cioè marmo alle pareti, parquet a terra ed è dotata di un locale wc lavabo e doccia rivestiti di mosaico alle pareti. della doccia, marmo per il wc. Impianto elettrico, migliorie queste apportate dal . Mq.12,15.

3) Riguardo all'immobile numero 3) dell'elenco, e cioè il box auto, (visura 27 /Gennaio / 2014) questo è sito in Roma in Via Cortina D'Ampezzo n°95 distinta al N.C.E.U.di Roma C al Fg. 223, Pt.833, Sub.21.si precisa che la pavimentazione è in cemento,pittura bianca alle pareti,impianto elettrico, serranda metallica per la chiusura del locale.che ha una consistenza di mq.15,00.

4) Il box auto,oggetto della perizia numero 4, dell'elenco (visura del 08 /Aprile / 2014) sito in Roma in Via Agostino Dati n°4, è individuato al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Roma al Foglio.189, Particella .872, Sub33. n°17, confinante coi box 16 e 18, di cui manca al catasto pianta relativa. Mq.29,33.

5) Il box auto, oggetto della perizia numero 5 dell'elenco (ancora da visionare) Unità immobiliare sita in Via Cortina D'Ampezzo n° 97, piano S2, cat.C/6, distinta al Fg.223, Pt 822, Sub 504

Quesito 3)

Illustrare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.

A tale quesito si risponde come segue:

L'appartamento è occupato da e così i box e la cantina sono occupati e gestiti dal proprietario , ciò a titolo derivante da atti di acquisto di cui si fa menzione e si riportano al quesito n° 5.

Quesito 4)

Indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico.

A tale quesito si risponde come segue:

A seguito della visura presso gli uffici del IX° Dipartimento e specificatamente presso l'ufficio del P.R.G.. (Piano Regolatore Generale) vigente e regole, Rete Ecologica per la qualità non si sono riscontrati vincoli particolari di carattere storico – artistico ,ma solo quanto riportato , dalla visura agli uffici del N.P.R.E. (Nuovo Piano Regolatore Edilizio) Un Vincolo Paesistico : Acqua Traversa, Via Della Camilluccia, D.M. (Decreto Ministeriale) Del 12/12/1991.

Quesito 5)

Indicare se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

A tale quesito si risponde come segue:

R Come da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del Notaio Dott. Massimiliano Passarelli Pula, risulta che con atto a rogito Notaio Paolo Coppi di Roma dal 10 / Giugno 2004 rep. 115914 trascritto alla Form 47750 dell'8 luglio 2004 la con sede in (C.F.)

ha venduto a , che ha dichiarato di essere celibe, le seguenti

porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma Viale Cortina d'Ampezzo 95 – 97 e precisamente l'appartamento al piano secondo (catastalmente primo) distinto con il numero interno sei, composto da vani catastali. sei e mezzo, confinante con vano scala, appartamenti interni cinque e sette, salvo se altri, con annessa cantina posta al piano terra (catastalmente seminterrato) confinante con cantine distinte con i subalterni nove e dodici, area comune, salvo se altri. Il tutto distinto in N.C.E.U. di Roma al fg. 223 p.lla 822 sub 6 Con lo stesso atto la Società con sede in ha venduto a il box auto di

mq. 15 posto al piano primo interrato (catastalmente secondo interrato), confinante con box n°10, area comune, locale tecnico, salvo se altri distinto in N.C.E.U. di Roma al fg. 233 p.lla 822 sub 21. Con atto a rogito Notaio Paolo Coppi del 22 luglio 2005 rep.118348 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 6 Agosto 2005 alla form.65613 la con sede in CF:)ha

venduto a il box di mq.16 in Roma Via Cortina

d'Ampezzo n°97 riportato in N.C.E.U. al fg.223 p.la 822 sub 504. (vedi **all. 4 C.**).

L'appartamento è abitato dal proprietario dott. . con riferimento al contratto di acquisto su menzionato, registrato in data 10 / Giugno 2004, trascritto l'8 luglio 2004, antecedente il pignoramento notificato il 27/gennaio 2012.

Procedura esecutiva promossa da nato a) il

(CF:)nei confronti di

nato a il (CF:) con

pignoramento notificato il 27/Gennaio 2012 e trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma il 23 /Febbraio 2012 alla Form. 13269 sull'immobile in Comune di Roma Via Agostino Dati N°4 e precisamente: Unità immobiliare di categoria C/6 e consistenza mq.27,00 distinta in Catasto Fabbricati al Fg. 189, P.la 872, Sub33.

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Passarelli Pula, Notaio in Roma con studio in Via di Porta Pinciana n°34, iscritto a ruolo dei Distretti Notarili di Roma, Velletri e Civitavecchia, avendo eseguito le necessario visura catastali e dei Registri Immobiliari presso i competenti uffici ed esaminati gli atti di provenienza ed assumendone la piena responsabilità

CERTIFICA

A) Che alla data del 14/Maggio 2012 gli immobili risultano identificati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al Fg. 189, P.la 872, Sub 33, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 5, mq.27,00, rendita € 142,23, Via agostino Dati s.n.c.piano S.2,I nç 17b.Che in base alle indagini come sopra effettuate, eseguite sui repertori e sulle note esibite dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma risulta che: con atto a rogito Notaio Fabrizio Fenoaltea di Roma del 27/Aprile 2001,ref, 48784, trascritto alla Form. 24577 del 05/Maggio 2001,la

, con sede in (CF:), ha venduto a
 , che ha dichiarato di essere celibe, la seguente porzione immobiliare
 facente parte del fabbricato sito in comune di Roma v. Agostino Dati n°4 (già civico 2
 2 già civico 18) e precisamente il box auto di mq. 15 (errore perché i mq. commerciali
 sono 29,33 come da rilievo e mq. 27,00 come da Catasto) posto al piano secondo
 interrato con accesso dal civico 4/a di V.Agostino Dati, distinto con il n°17, confinante
 con box 16 e 18, spazi di manovra, salvo se altri, distinto in N.C.E.U.di Roma al Fg.
 189, P.lla 872. Sub33.-----

Che a tutto il 23 / Febbraio 2012, la detta porzione immobiliare risulta gravata da: -
 Form. 13269 del 23/Febraio 2012. Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
 notificato il 27/Gennaio 2012 ad istanza di nato a il
 , rappresentato e difeso dall'Avv.Alfredo Galasso con studio in Roma
 V.Germanico n°97.Roma, V.di Porta Pinciana N°34, 25 (venticinque) Giugno 2012
 (duemiladodici).

riguardo ai ,vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene. non si può dare
 risposta in quanto il non ci aveva fornito i recapiti dell'amministratore del
 condominio di v, Cortina D'Ampezzo, n°95, da noi richiesi, quando abbiamo finalmente
 avuto il n° telefonico dell'amministratore ,il , abbiamo ricevuto
 diniego di ogni informazione senza l'assenso del , attualmente
 impossibilitato a ricevere ogni contatto.

Quesito 6)

Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della
 dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del
 certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in

caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifichi, inoltre se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Segnali a questo G.E. se l'immobile sia privo di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata.-----

A tale quesito si risponde come segue:-----

Per verificare la regolarità edilizia, l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'appartamento in questione, il ctu si è recato presso gli uffici del IX° Dipartimento per ottenere copia dei documenti su menzionati. La risposta è stata la seguente : non risulta la copia del progetto architettonico, in quanto la concessione fu rilasciata dal Commisario ad acta, quindi non direttamente dall'ufficio del IX° Dipartimento. Pagata la reversale per la richiesta dei documenti relativi all'agibilità ed alla concessione edilizia dopo dieci giorni mi sono recato nuovamente al IX° Dipartimento per il ritiro dei suddetti documenti ricevendo però la notizia che, nonostante la prima asserzione di esistenza dei due documenti, si dichiarava ora l'inesistenza di quanto richiesto. Mi sono allora attivato per ricercare l'indirizzo dell'impresa che aveva realizzato l'immobile di via Cortina D'Ampezzo n.95 e 97 e di chi aveva richiesto la concessione edilizia. Tramite il Notaio Dott. Coppi, sono riuscito a contattare i tecnici dell'impresa che gentilmente mi hanno fornito sia la pianta dell'appartamento che la concessione e l'agibilità che si allegano alla perizia. Riguardo alla visita al nono

dipartimento per verificare la destinazione urbanistica, e più specificatamente, presso il servizio di visura del N.P.R.G., pagata la relativa reversale ho potuto avere le seguenti informazioni che qui di seguito si riportano:-----

Per la palazzina ove è ubicato l'appartamento in questione, e cioè comprendente appartamento al 1° piano, int.6, di via Cortina d'Ampezzo n°95/97, nonchè i due box e la cantina, ricadono in “ *Sistema Dei Servizi E Delle Infrastrutture Servizi : Verde Pubblico E Servizi Pubblici Di Livello Locale.*-----

P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale):-----

Tavola A-----

Paesaggio Degli Insediamenti Urbani – Paesaggio Naturale.

Tavola .B.-----

Aree Urbanizzate Del P.T.P.R., Aree Boscate. – Beni D'insieme, Vaste Localita' Con Valore Estetico Tradizionale, Bellezze Panoramiche.

Vincolo Paesistico : Acqua Traversa, Via Della Camilluccia, D.M. (Decreto Ministeriale) Del 12/12/1991.-----

Nel Previgente Piano Regolatore Del 1965 Ricadeva In Zona Convenzionata.

Per l'immobile ove è ubicato il box di V. Agostino Dati n°4, la visura al N.P.R.G. ha dato i seguenti risultati: Ricade in CITTA' DA RISTRUTTURARE, tessuti prevalentemente residenziali all'interno del programma integrato XIX2 “Monte Mario” RETE ECOLOGICA Nessuna prescrizione. -----

CARTA PER LA QUALITA' Nessuna prescrizione.-----

P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale.): -----

Tav.A) Paesaggio degli insediamenti urbani, proposte Comunali di modifica dei P.T.P.vigenti. -----

Tav B) Aree urbanizzate del P.T.P.R.-----

P.T.P. N° 15/7 VEIO - CESANO approvato con L.R. 24/98 -----

Secondo il previgente P.R.G. 1965, ricadeva in zona F1 (Ristrutturazione Urbanistica).Gli 'immobili non sono privi di dati catastali, si precisa che quelli prelevati dal ctu al N.C.E.U di Roma e quelli individuati e forniti dall'atto notarile nonché dal Procedimento esecutivo dell' collimano perfettamente

tranne che relativamente all'unità immobiliare di via Agostino Dati int 17 Fg.189, Part. 872, Sub 33, per cui risulta, al Catasto e al procedimento esecutivo dell'

una superficie di mq. 27, mentre, nel rogito del Notaio Dott. Fabrizio Fenoaltea tale superficie risulta essere di mq. 15.Per gli altri immobili di v.Cortina D'Ampezzo vale quanto individuato e relazionato per l'appartamento.

Per il box di v. Agostino Dati snc. Piano S2 interno 17 Riguardo alla visita al nono dipartimento per verificare la destinazione urbanistica, e più specificatamente, presso il servizio di visura del N.P.R.G., pagata la relativa reversale ho potuto avere le seguenti informazioni che qui di seguito si riportano.: -----

CITTA' DA RISTRUTTURARE : Tessuti prevalentemente residenziali, all'interno del programma integrato XIX2 " MONTE MARIO"-----

RETE ECOLOGICA. : Nessuna prescrizione-----

CARTA PER LA QUALITA': Nessuna prescrizione-----

P.T.P.R. (PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE.)

Tav.A) Paesaggio degli insediamenti urbani, proposte comunali di modifica dei P.T.P.vigenti. -----

Tav. B) Aree urbanizzate del P.T.P.R.-----

P.T.P. N° 15/7 VEIO – CESANO. Approvato con L.R.24/98.

SECONDO IL PREVIGENTE P.R.G. 1965 ricadeva in zona F1(ristrutturazione urbanistica).

Quesito 7)

Verificare, qualora si tratti di unità edilizie, la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie e tenerne conto nella indicazione del suddetto valore.

A tale quesito si risponde come segue:

Dalla visura dell'appartamento, e per tutti gli altri immobili visionati, dalla loro comparazione con le piante depositate per l'ottenimento della costruzione, quelle catastali e quelle di rilievo, non risultano opere di maggior cubatura o di interventi strutturali tali da doversi condonare;

Quesito 8)

Determinare il valore dell'immobile pignorato con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, ove possibile.

A tale quesito si risponde come segue:

Si precisa che da quanto già evidenziato in precedenza l'appartamento di v.Cortina D'Ampezzo deve considerarsi sia catastalmente che come atto di acquisto come un tutt'uno con la cantina che appare nella pianta catastale ad esso unita e quindi si dovrà addivenire alla loro vendita in un unico lotto. Prendendo ora **in esame A) Per la valutazione dell'appartamento di v. Cortina d'Ampezzo, e della cantina** (con gli stessi indici catastali) si considera: per l'appartamento di mq. 113,26; una maggiorazione del 10% in considerazione della vista panoramica su verde d'alto fusto della posizione al primo piano, (secondo piano dal lato del verde opposto a v. Cortina

D'Ampezzo) e dei distacchi dagli altri edifici molto distanziati, si ha mq.113,26 x 10% = mq. 124,58, per la terrazza di mq, 74,17, si ha una superficie ragguagliata pari a mq.74,17 x 33,33 = mq.24,47, per la cantina di mq 12,15 si ha una superficie ragguagliata di mq 12,15 x 50% = mq 6,075. Dal raffronto con appartamenti della stessa tipologia, dalla consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona di v.Cortina d'Ampezzo, per la personale esperienza del mercato , tenendo conto di quanto su esposto ed in particolare delle costose migliorie di finitura dell'appartamento in questione **si ritiene che si possa stimare un realistico valore di € 6.500/mq. Per cui si ha sommando i mq ragguagliati dell'appartamento mq.124,58, della terrazza mq.24,47, della cantina mq.6,075 per un totale di mq.155,125 x € 6,500,00 = €1.008.312, Euro**
(unmilioneottomila trecentododici,cinque) -----

B) Per la valutazione del box auto di v. Cortina D'Ampezzo,Sub.21. di superficie ragguagliata pari a mq 15.00 x 50%= mq.7,50 x € 6.500,00 = €48.750,00
(quarantottomilasettecentocinquanta).-----

C) Per la valutazione del box auto di v. Agostino Dati n°4 In considerazione della difficoltà, nella zona di v. A. Dati di trovare parcheggio, sia per la dimensione ridotta della strada che per il grande numero di persone residenti, e quindi per la grande richiesta di posti auto protetti, si è considerato anche per questo box auto un coefficiente di ragguaglio del 50% per cui si ha: superficie ragguagliata mq 29,33 x 50% = mq 14,66. Dal raffronto con appartamenti della stessa tipologia, dalla consultazione di agenzie immobiliari operanti nella zona di v.Cortina d'Ampezzo, per la personale esperienza del mercato, si è individuato il probabile valore di mercato di un appartamento in zona in € 4.500,00 per cui considerando i mq ragguagliati si ha: mq 14,66 x € 4.500,00 = €65.970 (sessantacinquemilanovecentosettanta).-----

Si ribadisce che per un grave incidente d'auto (vedi certificato allegato n°)occorso al come comunicatoci dall'avv.Angelo Tanzi non è possibile attualmente

accedere per l'ultimo sopraluogo al box auto di v.Cortina D'Ampezzo sub 504, pertanto nulla si può rispondere in merito.ai quesiti relativi.

ALLEGATI

- 1) INCARICO CTU
- 2) PRIMO E SECONDO VERBALE DI SOPRALUOGO
- 3) RILIEVO IMMOBILI
- 4) A) CATASTO APPARTAMENTO PIANTA E STORICO
- 4) B) CATASTO BOX AUTO PIANTA E STORICO
- 4) C) CATASTO BOX AUTO E STORICO (ANCORA DA VISIONARE)
- 4) D) CATASTO V.AGOSTINO DATI BOX STORICO
- 4) E) CATASTO STRALCI DI MAPPA
- 5) OSSERVAZIONI DELLE PARTI
- 6) FOTO CON SCRITTE
- 7) CERTIFICATO NOTARILE
- 8) RELAZIONE CUSTODE
- 9) PROGETTO APPROVATO
- 10) AGIBILITA'
- 11) DOCUMENTI RICHIESTE AL IX° DIPARTIMENTO
- 12) ISTANZA RICHIESTA DI PROROGA CTU
- 13) CONCESSIONE EDILIZIA
- 14) QUESITI
- 15) INVIO PERIZIA ALL'AVV. ANGELO TANZI
- 16) INVIO PERIZIA ALL'AVV. ALFREDO GALASSO

Nella speranza di avere ben ottemperato a quanto ordinato dal Sig. Giudice Dott. ssa Federica D'Ambrosio, a disposizione per ogni ulteriore informazione in merito, si porgono distinti ossequi,

Il ctu Arch.Benvenuto Campanini

ROMA /LUGLIO/ 2014

Architetto Benvenuto Campanini
Viale delle Milizie, 34 – 00192 – Roma
Tel. 06 96048271 –
e-mail: nuto.campanini@gmail.com