
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferretti Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

INCARICO

In data 28/06/2023, il sottoscritto Arch. Ferretti Carlo, con studio in Viale della Repubblica, 268 - 00047 - Marino (RM), email arch.carloferretti@tiscali.it, PEC arch.carlo.ferretti@pec.archrm.it, Tel. 06 93 547 289, Fax 06 93 547 289, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marino (RM) - VIA DEI CERASETI 54C, edificio 1D, piano S1-T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di unità immobiliare posta su due livelli piano terra e piano seminterrato con corte esclusiva annessa. Come specificato nell'atto di proprietà rogante XXXXXXXXXXXXX è compreso l'uso esclusivo di un posto auto in area condominiale con sigla P/4 (vedi allegato 04)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marino (RM) - VIA DEI CERASETI 54C, edificio 1D, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione preliminare è stata redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXXX e depositata in data 23 giugno 2023 (vedi allegato 01). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXX in data 16 marzo 2023 e depositata dal creditore precedente in data 17 marzo 2023 (vedi allegato 02)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La porzione di villino oggetto di pignoramento ed identificata al NCEU di Marino al foglio 41 p.lla 814 sub. 502 confina con la p.lla 189, la p.lla 814 sub. 501, la p.lla 815, posti auto scoperti identificati alla p.lla 814 con vari subb., salvo altri (vedi allegato 03)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
PIANO TERRA	52,03 mq	60,67 mq	1	60,67 mq	PT
PIANO S1 RESIDENZIALE	30,33 mq	37,08 mq	1	37,08 mq	PS1
PIANO S1 NON RESIDENZIALE	39,44 mq	42,74 mq	0,5	21,37 mq	PS1
AREA ESTERNA (applicazione del DPR 138-98 allegato C - categoria gruppo R2)		85,29 mq		0,00 mq	
BALCONI E TERRAZZE (41,01 mq)		25,00 mq	0,3	7,50 mq	PT
BALCONI E TERRAZZE (41,01 mq)		16,01 mq	0,1	1,60 mq	PT
Superficie convenzionale complessiva:				128,22 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. E' stato effettuato un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 13). E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio ed a quanto dettato dal DPR 138 del 1998 per la definizione della superficie convenzionale. Le altezze degli ambienti oltre ulteriori dimensionamenti sono indicate nel rilievo allegato (vedi allegato 13). Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative a causa delle suppellettili ed arredi rinvenuti all'interno dell'immobile, oltre piantumazioni di vario genere all'esterno, come si evince dalle foto allegate (vedi allegato 14) non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati e le relative angolazioni. Gli spessori dei muri di confine sono stati ipotizzati nel caso non sia stato possibile determinarne con accuratezza la dimensione (muri inclinati, di confine, controterra). La superficie convenzionale complessiva calcolata tiene conto di quanto relazionato nel paragrafo regolarità urbanistica a cui si rimanda in toto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2002 al 27/07/2004	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 814, Sub. 502 Categoria F3 Piano S1
Dal 27/07/2004 al 28/09/2007	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 814, Sub. 502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 728,20 Piano S1-T
Dal 28/09/2007 al 24/05/2013	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 814, Sub. 502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 728,20 Piano S1-T
Dal 24/05/2013 al	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 814, Sub. 502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 92 mq Rendita € 728,20 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, la cronistoria catastale è rappresentata nella visura storico catastale che si allega (vedi allegati 03).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	41	814	502		A7	3	6	92 mq	728,2 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene. Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che: i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto e sia la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'inserimento in mappa risultano agli atti del catasto (vedi allegato 03).

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto rilevato sono emerse le seguenti difformità:

al piano S1 al posto del lavatoio accatastato è stato realizzato un bagno inoltre esistono difformità di natura architettonica. Al piano terra esistono difformità di natura architettonica, in cucina è stato eliminato un tramezzo, nell'area esterna posteriore è stato realizzato un cancello di accesso sull'area condominiale.

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto autorizzato in relazione a quanto specificato nel paragrafo regolarità edilizia a cui si rimanda in toto sono emerse le seguenti difformità:
al piano S1 è accatastato un lavatoio mentre è stato autorizzato un bagno, esistono difformità di natura architettonica. Al piano terra esistono difformità di natura architettonica.

PRECISAZIONI

L'esame degli atti del procedimento risulta nella relazione preliminare redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX e depositata in data 23 giugno 2023 (vedi allegato 01).

PATTI

In data 30 giugno 2023 è stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri e di Albano Laziale per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. L'Agenzia delle Entrate di Velletri con mail del 07 luglio 2023 ha risposto che non risultano contratti di locazione registrati per l'immobile richiesto (vedi allegato 06).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato conservativo sufficiente al piano S1, buono al piano terra (vedi allegato 14)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito (vedi allegato 17).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 19 luglio 2023 ricevuta prot. 51578/2023 è stata inoltrata a mezzo pec al protocollo del Comune di Marino richiesta di informazioni in merito a quanto previsto dall'art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c. (vedi allegato 11). Ad oggi non sono pervenute notizie in merito pertanto il sottoscritto CTU non è nella condizione di potersi esprimere in riferimento a tale problematica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non ispezionabili.
Esposizione nord-est / sud-ovest.
Altezza utile interna variabile come meglio specificato nel rilievo allegato.
Strutture verticali in cemento armato e solai in latero cemento.
Pareti esterne rivestite in intonaco e tinteggiate.
Pareti interne intonacate e tinteggiate.
Pareti cucina e bagni piastrellate.
Pavimenti in gres porcellanato, parquet.
Infissi esterni in pvc con persiane in metallo.

Infissi interni in legno.

Impianti esistenti: elettrico, idrico, igienico sanitario, gas cucina, impianto riscaldamento autonomo con termosifoni, termo camino a pellet.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo il compendio oggetto di pignoramento è risultato occupato da XXXXXXXXXXXXX mentre XXXXXXXXXXXXX non era presente, entrambi i soggetti eseguiti risultano ancora residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 15-17).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2001 al 27/07/2004	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA (vedi allegato 05)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXX	20/12/2001	73747	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	14/01/2002	1238	946
Dal 27/07/2004 al 28/09/2007	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXX	27/07/2004	76584	15321
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	31/07/2004	44541	27085
Dal 28/09/2007 al 24/05/2013	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXX	28/09/2007	55500	31544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	02/10/2007	74147	37191
Dal 24/05/2013 al	XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	PERMUTA (vedi allegato 04)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXX	24/05/2013	815	547
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		ROMA 2	03/06/2013	23020	16302
--	--	--------	------------	-------	-------

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in data 16 marzo 2023 e depositata dal creditore precedente in data 17 marzo 2023 (vedi allegato 02)

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è ubicato l'immobile è regolamentata dalla variante generale al PRG del Comune di Marino a seguito della delibera della giunta regionale n 994 del 29/10/04 e delibera del commissario prefettizio n 11 del 26/05/05. Tale variante identifica la zone come B5 zona di completamento (vedi allegato 12).

Inoltre la zona in questione è gravata dai vincoli ambientali di cui al PTPR approvato con DGR 5 del 21 aprile 2021 e nello specifico all'art. 8 delle relative NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della lettura dell'atto notarile è emerso quanto segue: nell'atto di proprietà rogante XXXXXXXXXXXXXXXX in data 24 maggio 2013 rep. 815 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 03 giugno 2013 ai nn. 23020/16302 (vedi allegato 04) è emerso che i titoli abilitativi che legittimano il bene oggetto di pignoramento risultano essere i seguenti:

concessione edilizia in data 29 luglio 1981 prot. 8418 (numero della concessione 11565 non riportato nell'atto suddetto);

concessione in sanatoria n 4099/S in data 11 ottobre 2002;

permesso di costruire n 80 in data 26/02/2004;

richiesta di agibilità in data 25 gennaio 2005 prot. 6.

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli archivi del Comune di Marino ho riscontrato la seguente documentazione che legittima il bene oggetto di pignoramento (vedi allegato 08-09-10):

concessione edilizia in data 29 luglio 1981 prot. 8418 n 11565;

concessione in sanatoria n 4099/S in data 11 ottobre 2002 e relativi grafici;

permesso di costruire n 80 in data 26/02/2004, ma con il grafico non aggiornato all'ultima versione del 10 aprile 2003 bensì alla prima versione del 02 gennaio 2003 come richiamato nella lettera di deposito allegata;

la richiesta di agibilità in data 25 gennaio 2005 prot. 6 non è stata rinvenuta e tanto meno il rilascio dell'agibilità stessa.

Considerato quanto sopra espresso il sottoscritto ha inviato presso il Comune di Marino in data 19 luglio 2023 prot. 51578 richiesta di dichiarazione con il seguente tono (vedi allegato11):

"C.A. EDILIZIA PRIVATA

Lo scrivente architetto Carlo Ferretti, è stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Velletri Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino, esperto nell'esecuzione immobiliare 76/23 in data 28.06.2023.

Oggetto del pignoramento immobiliare è un immobile situato nel Comune di Marino in Via dei Ceraseti 54c edificio D1, identificato al NCEU del Comune di Marino al F 41, p.lla 814, sub 502.

Tale immobile come descritto nell'atto notarile del 24 maggio 2013 rep. 815 a firma del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, viene dichiarato che è stato edificato in forza di regolare concessione edilizia del 29/07/1981 prot. 8418, successiva concessione in sanatoria 4099/S del 11/10/2002 e successivo PDC 80 del

26/02/2004.

Considerato che il sottoscritto a seguito dell'accesso agli atti effettuato in data 18/07/2023 non ha riscontrato in archivio i grafici del PDC 80 del 26/02/2004 depositati il 10/04/2003 ma solo i grafici depositati il 02/01/2003, si richiede a codesto comune dichiarazione di irreperibilità o di momentanea indisponibilità dei grafici di cui al PDC 80 del 26/02/2004 depositati in data 10/04/2003.

Inoltre, considerato che tra i quesiti posti dal giudice è compito del CTU "la verifica che 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, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c.)", si richiede cortesemente di verificare se sulla particella 814 ove insiste il bene oggetto di pignoramento insistano tali gravami e se gli stessi siano stati affrancati.

Si chiede cortesemente di avere comunicazione anche per le vie brevi: tel., fax, E-mail.

Arch. Carlo Ferretti

Si allega alla presente incarico del GE e estratto di mappa"

Ad oggi il Comune di Marino non ha fornito risposte.

Stante quanto sopra espresso, poiché non è stata rinvenuta l'ultima versione dei grafici allegati al permesso di costruire n 80 del 26 febbraio 2004 che rappresenterebbe "de facto" la morfologia architettonica autorizzata del bene oggetto di pignoramento, non è stato possibile effettuare i dovuti raffronti tra quanto rilevato e quanto autorizzato con l'ultimo titolo abilitativo.

Pertanto considerato che non è stato possibile accertare i suddetti raffronti in quanto l'ultima versione dei grafici è attualmente indisponibile, lo stesso CTU non è nella condizione di potersi esprimere in merito a tale quesito; sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

Tuttavia, a puro titolo di informazione, considerato che è stata rinvenuta la sola versione grafica precedente e quindi risalente al 02 gennaio 2003, è stata comunque effettuata la comparazione tra quanto rilevato e quanto rappresentato in detta versione grafica, con le seguenti risultanze e le relative possibilità di sanatoria ove possibile.

1-Al piano S1 è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso nella zona retro modificando la cantina in ambiente residenziale, inoltre nella zona verso l'entrata principale che avviene dal vialetto condominiale è stato effettuato un aumento di cubatura ingrandendo la camera da letto sfruttando la zona del sottoscala.

2-Al piano terra è stato demolito il tramezzo di divisione con altro ambiente che delimita la cucina ottenendo un ambiente unico.

3-Sia al piano S1 che al piano terra alcuni ambienti non rispettano le altezze minime previste dal DM 5 luglio 1975 come meglio specificato nel rilievo allegato.

4-La dimensione dell'area esterna nella parte retrostante risulta minore di quanto rappresentato in progetto ed è stata inoltre ricavata un'altra entrata al piano terra direttamente attraverso l'area condominiale.

Premesso che il sottoscritto CTU non è nella condizione di determinare con certezza l'epoca delle difformità edilizie riscontrate e che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Marino per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere si riferisce quanto segue:

a) per quanto riguarda i punti 1 e 3 si ritiene che debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima;

b) per quanto riguarda i punti 2 e 4 nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia si ritiene possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 36-37 del DPR 380/2001 e dall'art. 22 della legge regionale 15 del

2008 oltre l'ottenimento del nulla osta paesaggistico per il punto 4, sarà pertanto valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

Non sono state rinvenute né nella disponibilità del Comune né nella disponibilità dei proprietari le certificazioni di regolarità degli impianti e l'agibilità.

Non è applicabile il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03) e la data degli abusi non è accertabile.

Non avendo riscontrato la presenza del libretto d'impianto con le relative ricevute di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria (vedi allegato 15) il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'APE come previsto dalle disposizioni del G.E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito. Pertanto il sottoscritto ha effettuato una regolare richiesta di informazioni in merito a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. (vedi allegato 17). L'Amministratore ha fornito le informazioni contenute nel documento che si allega (vedi allegato 17).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marino (RM) - VIA DEI CERASETI 54C, edificio 1D, piano S1-T

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di unità immobiliare posta su due livelli piano terra e piano seminterrato con corte esclusiva annessa. Come specificato nell'atto di proprietà rogante Veronica De Casamassimi è compreso l'uso esclusivo di un posto auto in area condominiale con sigla P/4 (vedi allegato 04)

Fabbricato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 814, Sub. 502, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Superficie convenzionale del bene stimato: 128,22 mq (commerciali)

Metodo di stima sintetico comparativo, in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. (vedi allegato 07).

In relazione alle caratteristiche dei cespiti espropriati, all'ubicazione, allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene utilizzare i seguenti valori:

quotazioni vendita per tipologia Residenziale, ville e villini in stato conservativo normale (vedi allegato 07)
minimo 1.750,00 €/mq, massimo 2.550,00 €/mq.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato preso come riferimento il valore medio di **2.150,00 €/mq comm.**

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a:

2.150,00 (€/mq comm.) x 128,22(mq comm.) =
€ 275.673,00

Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Marino per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, a seguito di quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

per quanto riguarda lo stato di conservazione generale dell'immobile;
per quanto descritto al paragrafo regolarità edilizia;
per sanzioni al momento non valutabili;
per eventuali successive variazioni catastali;
per eventuali oneri condominiali in riferimento a quanto descritto nel paragrafo vincoli od oneri condominiali;
per eventuali ulteriori spese ed oneri;
per inapplicabilità della garanzia per vizi, considerate le certificazioni edilizie ed impiantistiche non rinvenute e la mancanza dell'agibilità come descritto nel paragrafo regolarità edilizia;
per mancanza del rispetto dei requisiti minimi previsti dal DM del 5 luglio 1975 come specificato nel paragrafo regolarità edilizia;

si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva ed omnicomprensiva pari al 20% dell'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

€ 275.673,00 x 0,20 = € 55.134,60

Valore finale dell'immobile

€ 275.673,00 - € 55.134,60 = € 220.538,40

ed in cifra tonda € 220.500,00 (oltre oneri di legge se dovuti)

Vendita da effettuarsi in un unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Indeterminazioni dal punto di vista della documentazione rinvenuta nel fascicolo del comune relazionata nel paragrafo regolarità urbanistica al quale si rimanda in toto;
abusi diffusi tra cui alcuni non sanabili come descritto nel paragrafo regolarità urbanistica al quale si rimanda in toto;
non sono state rinvenute né nella disponibilità del Comune né nella disponibilità dei proprietari le certificazioni di regolarità degli impianti;
non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, quindi, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge

essere messo in discussione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marino, li 07/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferretti Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ N° 3 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ATTO DI PROPRIETA
- ✓ N° 5 Altri allegati - ATTO ULTRAVENTENNALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - RICHIESTA E RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE
- ✓ N° 7 Altri allegati - QUOTAZIONI DI MERCATO
- ✓ N° 8 Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA 11565 DEL 29/07/1981
- ✓ N° 9 Altri allegati - CONCESSIONE IN SANATORIA 4099/S DEL 11/10/2002 E RELATIVI GRAFICI
- ✓ N° 10 Altri allegati - PDC 80 DEL 26/02/2004 E GRAFICI DEL 02/01/2003
- ✓ N° 11 Altri allegati - RICHIESTA AL COMUNE DI MARINO
- ✓ N° 12 Altri allegati - ESTREMI DI PRG ED NTA
- ✓ N° 13 Altri allegati - RILIEVO
- ✓ N° 14 Altri allegati - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 15 Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ N° 16 Altri allegati - CERTIFICATI RESIDENZA
- ✓ N° 17 Altri allegati - RICHIESTA E RISPOSTA AMMINISTRATORE