

**STUDIO TECNICO**  
**Geom. ELENA DE PAOLIS**

Via Padri Domenicani 6/g

**00053 CIVITAVECCHIA**

**C.F. DPL LNE 49H41 C773D**

**P.I. 00243841004**

Fax & Tel 0766 513040

mail [elenadepaolis@libero.it](mailto:elenadepaolis@libero.it)

- [elena.depaolis@pec.it](mailto:elena.depaolis@pec.it)

cell. 349 7149421 – 338 5625097 -

**N. 133/2019 R.G.E.**

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

Ufficio esecuzioni immobiliari

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione:

Dott. Francesco Vigorito



La sottoscritta geometra Elena De Paolis, C.F. DPLLNE49H41C773D iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma e provincia al n. 3861, con studio in Civitavecchia via Padri Domenicani 6/g, a seguito di Decreto di Nomina emesso dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Alessandra Dominici e notificato a mezzo PEC il 21/11/2019, accettato con trasmissione telematica in data 22/11/2019 redige la presente perizia stragiudiziale

**Identificazione Catastale dell'immobile:** immobile in Fiumicino via di Focene 464 Foglio 720 part. 133 sub 501 abitazione graffato sub 505 e sub 506 corti - piano T – 1° Categoria A/7 classe 4° vani 6,5 mq. 104,00 di cui mq. 96,00 coperti - Rendita Catastale € 906,38 e Garage in Fiumicino via di Focene 464 Foglio 720 part. 133 sub 504 Garage piano S1 Categoria C/6 classe 1° consistenza mq. 40,00 superficie catastale cui mq. 48 ,00 Rendita Catastale € 177,66

1. Verificata la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.
2. effettuato, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., precisando che:
  - In primo luogo, il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Va precisato che in riferimento all'immobile pignorato questa risale 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 che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono elencati nella detta certificazione anche se non ben indicati e distinti.

- In secondo luogo,  
il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento e l'estratto catastale storico. Né come mappa catastale né come certificazione. Il documento relativo alla certificazione storica è stato prodotto dallo scrivente CTU
- In terzo luogo,  
il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Pertanto, il sottoscritto ha proceduto all'immediata richiesta degli stessi.

Dal certificato prodotto dall'Ufficio Anagrafe del comune di Fiumicino si evince che il sig. .... è domiciliato presso il bene oggetto di perizia unitamente al di lui padre .....

### **3. Storia della proprietà dell'immobile:**

- Ai signori ..... e ....., l'immobile oggetto di perizia è pervenuto per atto di compravendita rogito notaio Pugliesi Antonio di Roma in data 12/12/2006 rep.53056/29351, trascritto il 16/12/2006 al n. 84117/49428, in proprietà ½ cadauno da proprietà intera di .....
- Alla signora ..... il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di perizia è pervenuto per effetto di atto di compravendita rogito notaio Squillaci Vittorino rep. 150296, del 26/06/1972 trascritto il 04/07/1972 ai nn. 63055/43466 da [redacted] e [redacted]

### **4. Storia edilizia dell'immobile:**

- In data 06/03/1997 è stata rilasciata dal Comune di Fiumicino la Concessione Edilizia in Sanatoria lex 47/85 n. 116/97 relativa alla edificazione di un villino bifamiliare
- Dalla documentazione reperita con l'accesso agli atti presso il Comune di Fiumicino si evince che sono stati allegati all'istanza i documenti necessari e richiesti per Legge
- Non risulta ci sia stata richiesta di Certificato di Abitabilità
- Successivamente al rilascio della Concessione in Sanatoria nell'immobile non sono state effettuate altre attività edilizie.
- Lo stato dei luoghi corrisponde in via generale a quanto richiesto con il Condono Edilizio fatte salve piccole variazioni di distribuzione interna per le quali è possibile richiedere C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria ovvero C.I.L.A. Tardiva e successivo accatastamento in variazione.
- Non risulta agli atti la certificazione per gli impianti, l'attestato di prestazione energetica (APE) né il Certificato di Abitabilità oggi Agibilità che dovrà essere richiesto successivamente alla regolarizzazione edilizia e catastale.

## 5. Storia catastale dell'immobile:

- Fiumicino via di Focene 464 Foglio 720 part. 133 sub 501 abitazione graffiato sub 505 e sub 506 corti - piano T – 1° Categoria A/7 classe 4° vani 6,5 mq. 104,00 di cui mq. 96,00 coperti - Rendita Catastale € 906,38 e Garage in Fiumicino via di Focene 464 Foglio 720 part. 133 sub 504 Garage piano S1 Categoria C/6 classe 1° consistenza mq. 40,00 superficie catastale cui mq. 48,00 Rendita Catastale € 177,66
- Negli atti Catastali del Comune di Fiumicino per effetto di variazione territoriale nel 1992 in atti dal 23/03/2016, l'immobile risulta senza storia propria.
- Con approfondimento della visura storica sul Comune di Roma si evince che al 26/06/2002 è stata effettuata una variazione di classamento.
- In data 26/06/2001 per integrazione degli elaborati relativi alla distribuzione dei subalterni (elaborato Planimetrico) viene registrata la variazione con la soppressione del subalterno 1 e la istituzione del subalterno 501 e graffiati per area.
- In data 19/04/1978, in atti dal 25/11/1998, viene costituita la particella Urbana con la presentazione di schede di accatastamento riferite al ritiro della Concessione in Sanatoria ex lex 47/85
- Alla data del 19/04/1978 l'immobile è identificato al foglio 720 particelle 133 sub. 1 in Fiumicino via di Focene lotto 19 piano T. intestata a [redacted] richiedente la Concessione in sanatoria e già intestata al terreno su cui sorge l'immobile
- In sede di sopralluogo non sono emerse differenza nella consistenza dell'immobile rispetto a quanto in atti. Le piccole variazioni interne apportate fanno riferimento ad interventi di natura non strutturali.

## 6. l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

- Trascrizione del 16/12/2006 registro Particolare 49428 Registro Generale 84117 Pubblico Ufficiale Pugliesi Antonio atto Repertorio 53056/29351 del 12/12/2006 Compravendita
- Ipoteca volontaria iscritta il 16/12/2006 Registro Particolare 20520 Registro Generale 84118 concessa a garanzia del Mutuo fondiario a favore della [redacted] con atto Notaio Antonio Pugliese di Roma rep. 53057/29352 del 12/12/2006 contro ..... e ..... ciascuno per 1/2
- Trascrizione n. 30872/21480 del 24/06/2019 – verbale di pignoramento immobili Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale in data 15/05/2019 rep. 1250/2019 a favore della [redacted] on sede in Conegliano contro ..... e ..... ciascuno per 1/2

## 7. elenco delle attività svolte:

- In data 28/11/2019 ha provveduto all'acquisizione delle visure catastali tramite la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate.
- In data 20/12/2019 a seguito di contatti con gli esecutati è stato effettuato il sopralluogo.
- Alla stessa data sono state effettuate ulteriori visure
- In data 06/02/2020 è stata effettuata richiesta di accesso agli atti protocollata al n. 22624 del 07/02/2020
- In data 12/02/2020 è stata rilasciata documentazione relativa al condono edilizio lex 47/85 con i relativi allegati
- In data 07/05/2020 è stato estratto dalla sottoscritta VTU certificato di stato di Famiglia del sign. ....
- In data 25/05/2020 la sottoscritta CTU ha provveduto all'acquisizione delle certificazioni relative all'ispezione Ipotecaria

## 8. *elenco dei sopralluoghi*

### **Sopralluogo**

In data 20/12/2019, previa comunicazione è stato effettuato il sopralluogo in Fiumicino Località Focene. Erano presenti gli esecutati ..... e .....

Si è così potuto visionare l'appartamento oggetto di perizia ed eseguire le misurazioni e quanto altro necessario alla stima.

L'immobile fa parte di una maggiore consistenza di villino bifamiliare.

Le indicazioni toponomastiche riportate in Catasto e nella procedura di esecuzione sono diverse da quelle reali. L'immobile indicato in via di Focene 464 ha accesso in realtà dalla via Tartini n. 24. Si è infatti verificato che, successivamente alla edificazione il Comune di Fiumicino ha rivisitato la situazione toponomastica attribuendo al "comparto via di Focene 464" già intestato alla [REDACTED] i nomi delle vie ed i rispettivi numeri civici. Pertanto l'accesso alla unità oggetto di intervento è oggi indicato come via Tartini n.c. 24.

Esternamente l'immobile si presenta in condizioni di mediocre manutenzione. L'involucro esterno è fatto in parte con intonaco e, nella maggior parte con muratura in tufo a faccia vista.

Le parti verticali in intonaco necessitano di lavori di sistemazione con il rifacimento degli stessi e la tinteggiatura. Per quanto alle parti delle cornici e dell'intradosso della copertura queste hanno ammaloramenti di maggiori entità. Sono scoperte le travature in ferro di sostegno del tetto e necessitano di lavori di pulitura, raschiatura, trattamento dei ferri e rifacimento degli intonaci nonché delle tinteggiature.

Gli oneri necessari per la manutenzione e la sistemazione di tali ammaloramenti corrispondono a circa € **13.500,00** comprensivo dei ponteggi, dei materiali e della mano d'opera.

Dovrà essere altresì presentata C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) al Comune di Fiumicino per l'esecuzione delle opere. Tale pratica che dovrà essere svolta da tecnico abilitato avrà un onere aggiuntivo di € **1.200,00**

Dalle analisi effettuate i lavori relativi alla sistemazione delle facciate ammonta a circa € **15.000,00** (quindicimila/00) che andranno a detrarsi dal valore dell'immobile.

Dovrà inoltre essere sanata la situazione delle piccole varianti interne rispetto al progetto allegato alla Concessione in Sanatoria ex lex 47/85.

Tali variazioni potranno essere sanate con C.I.L.A. postuma o in sanatoria. Questo comporta una ulteriore spesa da sostenere, nello specifico:

- Oneri Comunali per la C.I.L.A. postuma.....€ 1.000,00
- Oneri progettista.....€ 700,00
- Oneri per aggiornamento catastale.....€ 500,00

Per un totale di € .....**2.200,00** a detrarre

**dal valore totale**

L'Appartamento, parte di maggiore consistenza, è posto su n. 3 piani.

Al piano terra/S1 cui si accede direttamente dalla via Cilea da ingresso carrabile. Dall'ingresso su strada si entra in un cortile comune al garage dell'appartamento gemello non interessato dalla perizia.

Il garage di proprietà ..... è collegato a mezzo di scale all'appartamento ed è diviso con tramezzo per creare una sorta di ripostiglio/sala hobby.

L'appartamento con accesso autonomo da distacco sulla via Tartini 24. Tale distacco è costituito da area giardinata che, tramite una serie di gradini porta al piano rialzato. All'appartamento si accede dal portico.

Copre una superficie catastale di mq. 48,00 il garage e mq. 104,00 l'appartamento. Si articola su due piani ed è collegato sia internamente sia esternamente al piano garage.

Nello stato di fatto l'immobile ha oggi la seguente consistenza:

LOCALI	D	Mq.	Corr.vo	Sup. Comm	NOTE
Appartamento		115,60	100%	115,60	
Terrazza		15,00	25%	3,75	fino a 25 mq. oltre 10%
Portico Coperto	15,00	15,00	35%	5,25	fino a 25 mq. oltre 10%
Giardino	275,00	25,00	15%	6,25	fino a 25 mq. oltre 5%
Giardino		250,00	5%	12,50	
Cortili	61,00	25,00	10%	2,50	fino a 25 mq. oltre 2%
Cortili		36,00	2%	0,72	
Garage		30,00	80%	24,00	
Taverna	H	26,00	60%	15,60	collegati all'app.
<b>TOTALE</b>	<b>Commerciale</b>	<b>mq.</b>		<b>186,17</b>	

- Sup. residenziale mq. 115,60
- Portico mq. 15,00
- Giardino mq. 275,00
- Cortile mq. 61,00
- Garage/sala hobby mq. 56,00

Esternamente l'immobile si presenta con buone caratteristiche tecniche ed architettoniche.

Dal sopralluogo è emerso quanto di seguito:

Alle superfici reali è stato applicato il coefficiente relativo alla determinazione della superficie lorda vendibile come si evince dalla tabella si ottiene **superficie commerciale pari a mq. 186,17**

**Esterno**

*Stato di conservazione mediocre*

- esposizione S – E – W
- piano Terra, piano primo e piano S1
- infissi in metallo
- recinzione in muratura ed essenze arboree
- cancello carrabile in ferro
- rifinitura muro a faccia vista e intonaco
- affacci su corte interna
- Caldaia esterna per gas metano

**Interno:**

*Stato di conservazione buono*

- Consistenza piano terra:
  - ingresso soggiorno
  - cucina/angolo cottura
  - n. 1 camere
  - n. 1 bagno
  - n. 1 portico
- Consistenza piano primo:
  - disimpegno
  - n. 3 camere
  - n. 1 bagno
  - n. 1 balcone
- caratteristiche:
  - radiatori in alluminio
  - infissi interni in legno verniciato
  - pavimenti in gres
  - rivestimenti in gres porcellanato in bagno

E' stata accertata la conformità tra la descrizione catastale del bene e lo stato attuale salvo piccoli interventi di modifica dei tramezzi che non snatura la consistenza dell'immobile stesso. Non è stata accertata la conformità del bene come indirizzo, numero civico e descrizione generale del bene.

Si è riscontrata la **conformità** con quanto esistente sui luoghi, quanto autorizzato e con quanto accatastato, come meglio si evince dalla documentazione ricavata dagli uffici Comunali allegata.

L'immobile non ha regolare Certificato di Abitabilità oggi Agibilità. Non è munito di APE (attestazione energetica)

L'appartamento risulta intestato ai sigg. .... e ..... per ½ in regime di separazione dei beni ed in virtù di atto di acquisto come meglio indicato nel paragrafo 3 – *storia della proprietà dell'immobile.*

Attualmente occupato dal sig. .... con il padre .....

L'immobile è parte di una lottizzazione "Isola E" e non vi sono vincoli.

Fatte indagini presso gli Uffici preposti del Comune in merito a vincolo di Uso Civico questo risulta inesistente.

Considerato l'ammontare del debito ed il valore dell'immobile non è ipotizzabile la formazione di lotti.

### ***Valutazione del bene.***

Ai fini della valutazione, per la consistenza dell'immobile, sono state eseguite misurazioni dirette sul posto, è stata presa ai fini estimativi la superficie reale diversa dalla superficie derivante dagli atti catastali desumibili dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La presente perizia viene redatta sulla base della documentazione contenuta negli atti di causa, sulla base della documentazione rilevata dalla sottoscritta, sulla documentazione presente presso gli uffici pubblici comunali, ritenendo le informazioni ivi contenute veritiere ed idonee alla formulazione del giudizio di stima.

Da quanto fornito, rilevato ed in possesso, la presente relazione viene redatta nel presupposto che qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro verrà effettuata sulla base della documentazione in atti;

L'andamento del segmento di mercato cui appartiene l'immobile non verrà influenzato dalla sua commercializzazione tenendo comunque in conto lo stato manutentivo delle finiture e degli impianti tecnologici che è comunque da considerarsi sintetico, in quanto frutto di sopralluoghi sommari.

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio dell'immobile in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta e lo scopo individuato è "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima è quella diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ovvero attraverso il "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

I prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti, l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto sono situati nella stessa zona, sono ordinari e non viziati ovvero realizzati in normali contrattazioni di compravendita, supposto libero da persone cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Nel caso di specie si procede con:

• **Valutazione in base alla rendita catastale**

Nel caso di specie la Rendita Catastale andrà moltiplicata per il Coeff. 115.5 in quanto i sigg..... non sono proprietari di altro immobile e pertanto l'immobile in oggetto, in Fiumicino via di Focene 464 Foglio 720 part. 133 sub 501 abitazione graffato sub 505 e sub 506 corti - piano T – 1° Categoria A/7 classe 4° vani 6,5 mq. 104,00 di cui mq. 96,00 coperti - Rendita Catastale € 906,38 e Garage in Fiumicino via di Focene 464 Foglio 720 part. 133 sub 504 Garage piano S1 Categoria C/6 classe 1° consistenza mq. 40,00 superficie catastale cui mq. 48 ,00 Rendita Catastale € 177,66 alla quale va applicato il coefficiente di rivalutazione pari a 126

Pertanto:

<i>INDIRIZZO</i>	<i>CAT.</i>	<i>CLAS</i>	<i>CONS. VANI</i>	<i>SUP. MQ</i>	<i>R.C.</i>	<i>COEFF.</i>	<i>VALORE CATASTALE €</i>
Via Tartini 24	A/7	4	6.5	104,00	906,38	115.5	<b>104.686,89</b>
Via Cilea	C/6	1		48,00	177.66	126	<b>22.385,16</b>
<b>Totale</b>							<b>127.072,05</b>

• **Valutazione per stima diretta**

Nel caso di specie [redacted] a persone e/o cose in quanto abitato dai Sigg. .... e .....

Da indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari, osservato il Borsino Immobiliare del Comune di Cerveteri si avrà

<i>Importi di mercato</i>	<i>Mq.</i>	<i>Media dei prezzi unitari</i>	<i>Valore €</i>
Borsino immobiliare	186,17	€ 2.424	<b>451.276,08</b>

Nelle sottostanti tabelle vengono indicati i coefficienti di riduzione da applicare al Valore ottenuto

<b>COEFFICIENTI DI RIDUZIONE</b>			
<b>K1 - Incidenza sullo stato di manutenzione dell'immobile</b>			
	<i>buono</i>	<i>mediocre</i>	<i>scadente</i>
	1	0,80	0,6
<b>K2 - Incidenza della posizione</b>			
	<i>centrale</i>	<i>periferica</i>	<i>campagna</i>
	1	0,90	0,8
<b>K3 - Incidenza delle caratteristiche intrinseche e manutenzione</b>			
	<i>buona</i>	<i>mediocre</i>	<i>scadente</i>
	1	0,85	0,7
<b>Ks - Coeff. sintetico . media di K1-K2</b>		<b>0,85</b>	



Dovrà essere altresì applicato il coefficiente di riduzione dato dalla vetustà dell'immobile ultimato nel 1972 e che non ha subito ristrutturazioni.

Pertanto, visto anche lo stato di manutenzione può essere attribuita una vetustà di anni 32 che, come si evince dalla tabella sotto allegata è pari 0.765

<b>Coefficienti di Vetustà</b>							
<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>	<i>anno</i>	<i>coefficiente</i>
1	0,99	16	0,845	24	0,805	39	0,73
2	0,98	17	0,84	25	0,8	40	0,725
3	0,97	18	0,835	26	0,795	41	0,72
4	0,96	19	0,83	27	0,79	42	0,715
5	0,95	20	0,825	28	0,785	43	0,71
6	0,94	21	0,82	29	0,78	44	0,705
7	0,93	22	0,815	30	0,775	45	0,70
8	0,92	23	0,81	31	0,77		
9	0,91	24	0,805	32	0,765	<b>48</b>	<b>0.685</b>
10	0,9	25	0,8	33	0,76		
11	0,89	26	0,795	34	0,755		
12	0,88	27	0,79	35	0,75		
13	0,87	28	0,785	36	0,745		
14	0,86	29	0,78	37	0,74		
15	0,85	30	0,775	38	0,735		

Applicando i coefficienti sopra determinati si avrà un valore pari a:

<i>Valore immobile €</i>	<i>KS</i>	<i>Coeff. Vetustà</i>	<i>Valore Finale €</i>
<b>451.276,08</b>	<b>0,85</b>	<b>0,685</b>	<b>262.755,49</b>

- **Valutazione con metodo analitico**

Per la determinazione del valore commerciale dell'appartamento si procederà eseguendo la capitalizzazione del presunto reddito annuo dato dal canone di fitto calcolato sulla base dei parametri della zona che, prevede in fascia media un importo di € 11,02 al mq.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisti statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Secondo i parametri dell'Orefice abbiamo un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Nel caso di specie il saggio varia da un minimo di 2% ad un massimo del 6%.. Considerato lo stato di conservazione, la posizione toponomastica e la vetustà dell'immobile è opportuno assumere il valore massimo del 6% da cui si avrà:

$$\text{mq. } 186.17 \times \text{€/mq } 11,02 = \text{€ } 2.051,59/\text{mese} \times 12 = \text{€ } 24.619,00 \text{ annuo}$$

a questo importo devono essere applicate le spese in detrazione. Prendendo i valori medi del Michieli si avrà:

- Imposte pari al 12,5%
- Spese di manutenzione pari al 6%
- Spese per improduttività pari al 2,5%
- Spese per Assicurazioni pari al 1,5%
- Spese per amministrazione 3%
- Spese per servizi pari al 6,5%
- Spese per reintegrazione pari al 3%

Per un totale pari al 34,5 %

Da cui si avrà: € 24.619,00 – (24.619,00 x 34,5%) = € 16.126,00

Tale valore capitalizzato darà: € 14.126,00/0,06 = € **268.766,66**

#### **Considerazioni:**

I valori determinati con la stima diretta e con la stima analitica in base alla capitalizzazione del reddito possono essere mediati.

Si può indicare un valore di mercato di € 265.761,07 arrotondabile ad € **265.000,00**

L'applicazione dei parametri di calcolo è stata effettuata come se l'immobile fosse libero ed a norma salvo la successiva applicazione dei correttivi relativi alle spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti tecnico amministrativi e per la sistemazione delle parti ammalorate.

La perizia è stata redatta applicando i valori dei vari borsini analizzati ante Covid 19.

Allo stato attuale, verificate le percentuali applicabili, non si registrano costrizioni nei valori medi unitari.

È possibile pertanto confermare i prezzi applicati nel mese di febbraio 2020 e di fatto i parametri utilizzati per la redazione della presente perizia

A seguito dell'analisi effettuata, considerato che l'immobile è a norma ma di fatto occupato, si ritiene che all'importo sopra determinato debba essere fatta la ulteriore riduzione del 15% sia per assenza di garanzia di vizi *occulti e per ogni altro aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e/o citato* sia per quanto ampiamente indicato ed esposto in sede peritale.

Da cui si avrà quale giusto valore di mercato del bene:

€ 265.000,00 x 0,85 = € 225.250,00 = a cui dovranno detrarsi gli oneri di € 15.000,00 per la ripresa delle parti ammalorate ed € 2.200,00 per la sistemazione presso gli Uffici Edilizia delle variazioni interne.

**Si avrà pertanto un valore commerciale di € 208.050,00**

**Importo arrotondabile ad € 208.000,00 (euro decentoottomila/00)**

Il bene oggetto di pignoramento, espletate le operazioni sopra indicate, può essere alienabile in unico lotto tenuto conto del valore del debito e del valore dell'immobile.

Tanto si doveva in espletamento dell'incarico conferitole secondo scienza e coscienza.

*In fede*

Il C.T.U.

Geom. Elena De Paolis



Civitavecchia, febbraio 2020/maggio 2020