

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 245/17
RIUNITO CON 130/19 E 136/20

LOTTO 2

Creditore procedente:

Debitore:

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI
Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. I. Stefano Bondesan

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

| | |
|---|----|
| Capitolo 1 - Premesse | 3 |
| Capitolo 2 – Quesiti di perizia ad integrazione | 4 |
| Capitolo 3 – Le operazioni peritali | 7 |
| Capitolo 4 - Risposta ai quesiti | 8 |
| Capitolo 5 - Conclusioni..... | 14 |
| Allegati | 14 |

Capitolo 1 - Premesse

La presente perizia è stata richiesta dal tribunale ordinario di Civitavecchia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, in data 16.11.2020 il giudice esecutivo ha nominato, in qualità di esperto per la valutazione di stima di beni pignorati, il sottoscritto Arch. I. Stefano Bondesan con studio in Via Scilla n.19, Tarquinia (VT), tel. 3384287125, PEC stefano.bondesan@archiworldpec.it iscritto all'ordine degli architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Viterbo al n.9 sez. B, Consulente Tecnico d'Ufficio del tribunale di Civitavecchia n. 16/12, con accettazione dell'incarico in data 23.11.2020.

La perizia dei beni è a completamento di un primo lotto già oggetto di stima e relazionata dall'arch. Sara Massi, incaricata dal giudice esecutivo per la procedura 245/17.

A seguito di riunione di fascicoli con le procedure esecutive 130/19 e 136/20, si è resa la necessità di completare la stima degli ulteriori beni pignorati, individuati per confronto degli stessi tra le procedure riunite.

Il confronto ha individuato i seguenti beni pignorati localizzati nel **Comune di Santa Marinella, Via Elcetina snc**, accorpatisi in un unico lotto definito "LOTTO 2" e meglio individuati con gli estremi catastali in elenco:

- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 506 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 507 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 508 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 509 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 510 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;

- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 511 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 512 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;

- Foglio 6 Particella 667 subalterno 502 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 667 subalterno 503 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 667 subalterno 504 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 667 subalterno 505 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 667 subalterno 506 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2064 – Terreno, consistenza 3a 24c;

Gli ulteriori beni indicati nelle procedure 130/19 e 136/20, foglio 6 part. 2385 subalterni vari, sono già state oggetto di perizia, individuate nel lotto 1, nell'incarico precedente ed in fase di vendita.

Capitolo 2 – Quesiti di perizia ad integrazione

Quesito 01:

Verifici, 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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Quesito 02:

Descriva, previo necessario accesso, 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.);

Quesito 03:

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;

Quesito 04:

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;

Quesito 05:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito 06:

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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento 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;

Quesito 07:

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Quesito 08:

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;

Quesito 09:

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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;

Quesito 10:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

Quesito 11:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Quesito 12:

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;

Quesito 13:

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 pos-sesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Capitolo 3 – Le operazioni peritali

A seguito di accettazione di incarico, il sottoscritto ha effettuato le operazioni preliminari così elencate:

- Visure catastali;
- Visure planimetriche
- Visure Ipotecarie
- Accesso agli atti presso il comune di competenza;
- Invio della comunicazione inizio operazioni;
- Accesso e sopralluogo ai beni pignorati al fine di individuarne la consistenza la localizzazione;

Il giorno 24/02/2021 ho eseguito le attività di sopralluogo individuando:

- Localizzazione e toponomastica;
- Confini;
- Stato dei luoghi;

Ho effettuato il rilievo fotografico, rilievo architettonico e compilato in presenza del delegato alla vendita e del debitore, il Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono poi continuate presso il mio ufficio al fine di raccolta dei dati e stipula della presente relazione.

(Allegato n° 01 – Verbale di inizio operazioni Peritali)

Capitolo 4 - Risposta ai quesiti

Risposte al quesito 01

" Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ... Omissis....."

Da accertamenti svolti presso il fascicolo informatico, la documentazione di cui all'art. 567, 2° Comma del C.P.C. è completa, in quanto è **presente la Certificazione Notarile** nel Fascicolo della procedura RGE 130/19 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La certificazione notarile non risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Si precisa che i dati catastali sono indicati nella certificazione notarile e che gli stessi individuano correttamente i beni pignorati.

A seguito di visure ipotecarie effettuate tramite sistema informatizzato, si elencano le iscrizioni e note di tutti i beni pignorati di cui elenco in premessa:

1. TRASCRIZIONE del 15/11/2012 -

2. ISCRIZIONE del 20/05/2016

3. TRASCRIZIONE del 21/09/2018

4. TRASCRIZIONE del 02/07/2019 -

Si allegano alla presente perizia le note per l'elenco sopra indicato
(Allegato n° 02 – Visure Ipotecarie dei beni e note)

Risposta al quesito 02

“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, Omissis”

I beni oggetto di perizia si trovano nel Comune di Santa Marinella, Via Elcettina Snc, in una zona definita di espansione territoriale a sud della città.

I beni del “lotto 2” sono dodici posti auto scoperti e un terreno, così individuati al catasto:

- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 506 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 507 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 508 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 509 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 510 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 511 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2330 subalterno 512 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;

- Foglio 6 Particella 667 subalterno 502 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 667 subalterno 503 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 667 subalterno 504 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 667 subalterno 505 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 667 subalterno 506 – destinazione: C6 Posto auto scoperto, consistenza 10 mq;
- Foglio 6 Particella 2064 – Terreno, consistenza 3a 24c;

Allo stato attuale, il complesso è in stato di abbandono e parzialmente edificato, le opere esterne non sono complete e la vegetazione ricopre per la maggiore la lottizzazione. La viabilità del compendio edilizio non è stata completata, per tali motivi i beni non sono individuabili fisicamente e non si possono individuare confini. Le particelle in oggetto sono però rappresentate nella planimetria generale del compendio e regolarmente accatastate, anche se non è presente un elaborato planimetrico catastale necessario ad individuare fisicamente la localizzazione dei beni. Il terreno, individuato alla particella 2064 è una porzione della viabilità di accesso anch’esso non completato e privo di finiture e confini.

(Allegato n. 03 - Estratto di mappa) (Allegato n. 04 – Planimetrie Catastali) (Allegato n. 05 – Documentazione fotografica)

Risposta al quesito 03

"Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento Omissis ..."

I beni pignorati sono correttamente individuati, sia nella toponomastica che negli estremi catastali

Risposta al quesito 04

"Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto Omissis ..."

I beni pignorati non necessitano di accatastamenti o di variazioni.

Risposta al quesito 05

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica Omissis ..."

Per i beni individuati al Foglio 6, particelle, 2330, 667 e 2064:

Il P.R.G. della città di Santa Marinella, approvato in data 11/02/1975 con deliberazione della G.R. n. 305 e oggetto di variante adottata con deliberazione di C.C. n. 10 del 01/04/2014, classifica l'area in zona C: completamento, sottozona C1, disciplinata dall'art. 3 delle norme tecniche di P.R.G..

Risposta al quesito 06

"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità Omissis ..."

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Santa Marinella, sui beni oggetto di pignoramento risultano i titoli edilizi di seguito elencati, si allegano i relativi stralci dei documenti visionati

Complesso immobiliare di cui part. 2330:

- PLANIVOLUMETRICO o P.d.C. 5/2005 del 30/06/2006 (Atto d'obbligo rep. 55169 del 26/05/2006) per completamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (vedi nota uff. tecnico comunale del 12/04/2006, prot. 722/47/UT)
- Variante del 11/11/2008 (Atto d'obbligo rep. 52372 del 07/10/2008)
- Dichiarazione di fine lavori del 10/11/11
- S.C.I.A. del 11/11/2011, rep. 21690

Particella 667:

- DIA per la realizzazione di una piscina privata, dove sono individuati i posti auto, del 27.10.2009 n. 26892.

Da ricerche presso l'ufficio competente del Comune di Santa Marinella si evince che la DIA non è trovata in quanto spostata nel fascicolo del P.C. n.8/2008 e lo stesso alla data odierna, non è stato ritrovato nell'archivio.

(Allegato n° 06 – Planimetria Permessi a costruire e variante)

Risposta al quesito 07

“Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”
In base alle ricerche eseguite presso la cancelleria, non vi sono procedimenti giudiziari in atto relativi al bene.

Risposta al quesito 08

“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; Omissis ...”
Il bene è vendibile in un unico lotto.

Risposta al quesito 09

“Dica, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei Omissis ...”
Non ne ricade la casistica

Risposta al quesito 10

“Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa.... Omissis ...”
Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi

Risposta al quesito 11

Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
Non ne ricade la casistica

Risposta al quesito 12

“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici; Omissis ...”
L’area sulla quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento è gravata dai seguenti vincoli:

– vincolo paesaggistico, si applicano le norme di salvaguardia del P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 566 del 25/7/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 so. N. 11 del 14/02/2008.

– Vincolo imposto dal P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 ed aggiornato con successivi Decreti Segretariali);

Risposta al quesito 13

“Determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura Omissis ...”

Ai fini della stima, per determinare il valore di mercato, si è utilizzato il criterio sintetico comparativo, basato sull’effettivo valore medio di mercato

concretamente attribuiti ad immobili analoghi, ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue finiture e comunque sulla base di parametri di zona.

Determinazione del probabile prezzo di mercato unitario (€/mq)

Lo studio del valore avviene attraverso la ricerca del più probabile prezzo di mercato della zona in cui l'area fa parte.

Tale valore è individuato con la comparazione della banca dati delle quotazioni immobiliari e il prezzo di commercializzazione delle abitazioni simili dislocate nella stessa zona:

Un'analisi attenta del mercato, effettuato su annunci di immobili simili in vendita in quella zona, paragonato al livello delle finiture e alle dotazioni dell'immobile, orienta il prezzo medio di vendita a **1.500,00 €/mq lordo**.
(Allegato n. 05 – Valore di mercato OMI)

Calcolo del valore di mercato posti auto

Tale valore viene individuato tramite parametro sul valore unitario al metro quadro dell'immobile principale.

I parametri sono riferiti ai metri quadri commerciali che sono calcolati in base alla norma UNI 10750 paragrafo 4.4.2. nel seguente modo:

- Il 25% delle cantine e garage o posto auto scoperto;

$$1500 \text{ €/mq} \times 25/100 = 375,00 \text{ €/mq}$$

In base a tale riferimento **il valore medio al metro quadro del posto auto è di € 375,00.**

Considerato lo stato dei luoghi, che le opere sono da completare, che occorrono realizzare lavori per rendere fruibile l'area, si desume dallo schema allegato un prezzo al metro quadro per completare le opere pari a euro/mq:

| Lavorazione | € / mq* | Mq | Totale |
|-------------------------|----------------|------------|-------------------|
| Sottofondo | 4.8 | 1 | 4.8 |
| Fondazione stradale | 6.5 | 1 | 6.5 |
| Conglomerato bituminoso | 21 | 1 | 21 |
| Segnaletica | 2 | 1 | 2 |
| | | Tot | 34,30 €/mq |

*prezzi desunti dal prezzario della regione Lazio

I posti auto in oggetto hanno una superficie di 10 mq:
 $€ 34,30 \times 10 \text{ mq} = 343,00 €$

Il valore del singolo posto auto è: $375,00 €/\text{mq} \times 10 \text{ mq} = 3750,00 €$
A detrarre i costi per la realizzazione:

$3750,00 € - 343,00 € = 3407,00 €$

I posti auto del presente lotto sono 12:
 $€ 3407,00 \times 12 = 40.884,00 €$

Il valore di mercato dei posti auto è pari a **40.884,00 €**

Calcolo del valore di mercato terreno

Tale valore rappresenta un fattore di costo compreso in genere tra il 10 e il 30% del valore dell'edificato.

Considerando che l'area ha un indice di fabbricabilità del 0.50 mc/mq:
 $324 \text{ mq (dimensione particella)} \times 0.50 \text{ mc} = 162 \text{ mc}$
Considerando l'altezza media della costruzione è di 3,20 m, si calcola la superficie realizzabile:
 $162 \text{ mc}/3.20\text{m} = 50.62 \text{ mq (superficie edificato potenziale)}$

Prendendo in considerazione il valore medio di mercato per gli immobili realizzati pari a 1500 €/mq, si calcola di seguito il valore dell'edificato:
 $50.62 \text{ mq} \times 1500 €/\text{mq} = 75937,5 €/\text{mq}$

Considerando il valore del terreno incidente sul valore del edificato del prezzo medio pari al 10% dello stesso:
 $75937,50 € \times 20/100 = 15.187,5 €$

Il valore della particella 2064 è di **15.187,50 €**

Il valore complessivo del **lotto 2** è:

$40.884,00 € + 15.187,50 € = 60.187,50 €$ **arrotondato a 60.000,00 €**

Capitolo 5 - Conclusioni

Si riportano in sintesi i dati fondamentali del bene immobile oggetto di stima:

- **Localizzazione:** Via Elcetina snc – Santa Marinella (Roma);
- **Consistenza:** 12 posti auto; Terreno 324 mq;
- **Distinto al catasto:** Al Comune di Santa Marinella F. 6 part 2330, 667 e 2064
- **Valore del Lotto 2:** 60.000,00 €

Allegati

- Allegato n° 01 – Verbale di inizio operazioni Peritali;
- Allegato n° 02 – Visure Ipotecarie dei beni;
- Allegato n. 03 - Estratto di mappa;
- Allegato n. 04 – Planimetrie Catastali;
- Allegato n. 05 – Documentazione fotografica;
- Allegato n. 06 - Planimetria Permessi a costruire e varianti;
- Allegato n. 07 – Valore di mercato;

Tutto ciò è quanto in serena coscienza il sottoscritto tecnico può ritenere di aver fedelmente evaso l'incarico assegnato.

Restando a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento in merito, ringraziando per la fiducia accordatami porgo distinti saluti.

Tarquinia (VT), lì 16/04/2021

Il C.T.U.