

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Elaborati: *Relazione di Consulenza Tecnica – SOSTITUTIVA*

G.E.: *dott.ssa Barbara Pirocchi*

R.G.E. 904/2012

**SOFIGECO CREDITI S.p.A. / xxxxxxxxxxxxxxxx –
xx**

Data 27/9/2017

Il Tecnico incaricato
Dott. Arch. Eugenio Mellace

Dott. Arch. Eugenio Mellace
Via dei Crispolti, 78 - 00159 Roma (RM) - tel./fax 06.48907095

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Esecuzione n.: 904/2012

G.E.: dott.ssa Barbara Pirocchi

Contro: xxx

Promossa da: SOFIGECO CREDITI S.p.A.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - SOSTITUTIVA

Il sottoscritto Arch. Eugenio Mellace, con studio in Roma - Via dei Crispolti n. 78 nell'udienza del **30/5/2017** è stato incaricato di provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, per il solo terreno circostante le tre unità immobiliari, alla situazione ante 1999. Attesta quindi di aver svolto il proprio incarico, creando un'unica corte comune e pertanto deposita perizia in sostituzione delle precedenti già depositate.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO



DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il fabbricato oggetto del pignoramento è sito in **Roma**, via **Positano n. 107/109** - località **Spregamore**, già Via Ardeatina Km 17,500.

La zona in cui si colloca il fabbricato è isolata ma dispone di servizi pubblici, quali ad esempio scuola, negozi, supermercati ecc..

Inoltre, in prossimità degli immobili, transitano 2 linee periferiche dei mezzi pubblici di trasporto.

Il fabbricato in oggetto (*catastalmente inserito all'interno del Foglio 1171 alla particella 413*) consta di tre piani, di cui due fuori terra. Utilizzando come riferimento i dati identificativi del Catasto, gli elaborati planimetrici e/o mappali si constata che il fabbricato è composto da n. 3 Appartamenti ad uso civile abitazione e da n. 1 Bene comune non censibile (utilizzato come giardino dai 3 appartamenti).



DESCRIZIONE DELLE TRE UNITA' IMMOBILIARI:

1. VIA POSITANO N. 109 - (S1) - SUB. 513

L'appartamento, con accesso da via **Positano n. 109**, è situato al **piano Seminterrato (S1)**, si sviluppa su un unico piano ed è così composto:

- Ingresso/Angolo Cottura
- Camere N. 2
- Bagno
- Corridoio/Angolo salotto

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

SUB 513 - ABITAZIONE				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione	mq	89,47	100%	89,47
Superficie Totale				89,47

La superficie commerciale per il **sub. 513** pertanto risulta essere pari a **89,47 mq.**

Descrizione dell'immobile

L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- Pavimenti in ceramica
- Rivestimenti bagno (ceramica) per h.=1,60 m
- Rivestimento angolo cottura (ceramica) per h 1,60
- Pareti tinteggiate
- Soffitti tinteggiati
- Porte in legno
- Infissi in legno

La dotazione di impianti è completa e comprende:

- Impianto Elettrico
- Citofono apriporta
- Impianto di riscaldamento (autonomo)
- Impianto di climatizzazione (autonomo)



L'appartamento, confina rispettivamente con:

- Sub. 514 (appartamento)
- Sub. 524 (bene comune)

ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio **1171**, particella **413**, sub **513**, Zona Censuaria **6**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza di **5** vani, rendita catastale **€. 503,55**.

Il tutto come si evince dalla visura catastale allegata.



2. VIA POSITANO N. 109 - (S1) - SUB. 514

L'appartamento, con accesso da via **Positano n. 109**, è situato al **piano Seminterrato (S1)**, si sviluppa su un unico piano ed è così composto:

- Ingresso/Salone
- Camere N. 2
- Angolo Cottura
- N. 2 Bagni
- N. 2 Ripostigli

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

SUB 514 - ABITAZIONE				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione	mq	134,12	100%	134,12
Superficie Totale				134,12

La superficie commerciale per il **sub. 514** pertanto risulta essere pari a **134,12 mq.**

Descrizione dell'immobile

L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- Pavimenti in ceramica
- Rivestimenti dei bagni (ceramica) per h.=2,70 m
- Rivestimento angolo cottura (ceramica) per h 1,80
- Pareti tinteggiate
- Soffitti tinteggiati
- Porte in legno
- Infissi in legno

La dotazione di impianti è completa e comprende:

- Impianto Elettrico
- Citofono apriporta
- Impianto di riscaldamento (autonomo)



L'appartamento, è contraddistinto con il **sub 514** e confina rispettivamente con:

- Sub. 513 (appartamento)
- Sub. 524 (bene comune)

ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio **1171**, particella **413**, sub **514**, Zona Censuaria **6**, categoria **A/2**, classe **5**, consistenza di **6** vani, rendita catastale **€. 836,66**.

Il tutto come si evince dalla visura catastale allegata.



3. VIA POSITANO N. 107 - (T-1) - SUB. 515

L'appartamento, con accesso da via **Positano n. 107**, è situato al **piano Terra e Primo (T-1)**, si sviluppa su due piani ed è così composto:

Piano Terra:

- Ingresso/Soggiorno
- Camere N. 1
- Cucina
- Ripostiglio
- Bagno
- Balconi N. 2
- Vano scala

Piano Primo – Soffitta:

- Camere N. 2 (con cabine armadio)
- Balconi N. 2
- Bagni N. 2
- Vano scala

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

SUB 515 - ABITAZIONE				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
P. Terra	mq	142,42	100%	142,42
P. Primo-Soffitta	mq	120,14	80%	96,11
Balconi	mq	40,07	33%	13,22
Superficie Totale				251,76

La superficie commerciale per il **sub. 515** pertanto risulta essere pari a **251,76 mq.**

Descrizione dell'immobile

L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- Pavimenti in ceramica (P. Terra) - Moquette (P. Primo - Soffitta)
- Rivestimenti dei bagni (ceramica) per h.=2,00 m
- Rivestimento cucina (ceramica) per h 1,80
- Pareti tinteggiate (P. Terra) e rivestite con carta da parati (P. 1)

- Soffitti tinteggiati
- Porte in legno
- Infissi in legno



La dotazione di impianti è completa e comprende:

- Impianto Elettrico
- Citofono apriporta
- Impianto di riscaldamento (autonomo)



L'appartamento, sito in **Via Positano n. 107**, piano: **T-1** è contraddistinto con il **Sub. 515** confina rispettivamente con:

- Sub. 524 (bene comune)

ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio **1171**, particella **413**, sub **515**, Zona Censuaria **6**, categoria **A/2**, classe **5**, consistenza di **7,5** vani, rendita catastale **€. 1.045,83**.

Il tutto come si evince dalla visura catastale allegata.



DESCRIZIONE DEL BENE COMUNE NON CENSIBILE:

1. VIA POSITANO N. 107/109 - SUB. 524

Bene comune non censibile, con accesso da via **Positano n. 107/109**, attualmente utilizzato come giardino dai tre appartamenti.

Superficie

La superficie per il **sub. 524** risulta essere pari a **938,00 mq.**

Il tutto come si evince dalla visura catastale allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI PIGNORAMENTO

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Si veda, negli atti, la nuova Certificazione Notarile del notaio Paolo Raiti nominato nell'udienza del 16/11/2016.

AGGIORNAMENTI CATASTALI

Per gli immobili contraddistinti con il **Sub. 513** ed il **Sub 514**, vista la difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi (diversa distribuzione degli spazi interni con errata rappresentazione grafica) , si è provveduto all'aggiornamento catastale mediante presentazione presso il NCEU delle nuove planimetrie e relativi DOCFA senza titolo edilizio.

URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

Si veda il **CDU** (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato, previa richiesta del 12/12/2016, dal Comune di Roma in data 24/1/17 ed allegato alla presente relazione.

RICERCHE URBANISTICO EDILIZIE

Cronistoria degli atti catastali:

A. Denuncia di Nuova costruzione prot. 8669 del 26.11.1984

Con tale Denuncia venivano "accatastate" le seguenti unità immobiliari:

- Sub.1 La corte esclusiva dell'abitazione di cui al sub.2
- Sub.2 Un'abitazione disposta su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo;
- Sub.3 Locale garage sito al piano S1.

B. Denuncia di variazione catastale prot. 99789 del 12.12.1990

La variazione venne presentata per ampliamento della superficie dell'abitazione (ex sub.2), frazionamento e fusione intesa come passaggio di superficie dall'ex sub.2 all'ex sub.3 al piano seminterrato ed infine per la trasformazione del locale garage (ex sub.3) in ufficio.

A seguito di tale variazione i sub. 1, 2 e 3 vengono soppressi e vengono costituiti:

- Sub. 4 Abitazione disposta su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo;

- Sub. 5 Ufficio al piano S1 .

E' necessario inoltre evidenziare che la corte circostante il fabbricato (ex sub.1) viene soppressa ma non viene ricostituita.



C. Denuncia di variazione catastale prot. 4314 del 27.04.1999

Con tale variazione si è inteso frazionare l'abitazione (ex sub.4) in due distinte unità immobiliari. La prima disposta al piano terra e primo, la seconda al piano seminterrato. La stessa denuncia di variazione contempla inoltre il frazionamento della corte circostante il fabbricato (ex sub.1 soppressa nel 1990 e mai ricostituita) in cinque distinte porzioni e, l'annessione come corte esclusiva di alcune di esse, alle tre unità immobiliari del fabbricato. A tale scopo vengono soppressi i sub. 4 e 5 e vengono costituiti:

- Sub. 506 Abitazione piano terra e piano primo con corte esclusiva annessa (sub.501);
- Sub. 507 Abitazione piano seminterrato con corte esclusiva annessa (sub.502);
- Sub. 508 Ufficio piano seminterrato con corte esclusiva annessa (sub.503);
- Sub. 504 Passaggio comune;
- Sub. 505 Area urbana.



D. Denuncia di variazione catastale prot. 3919 del 14.05.1999

Variazione che contempla il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione dell'unità immobiliare sita al piano S1 distinta con il subalterno 508.

E. Denuncia di variazione catastale prot. 306 del 16.06.2000

La variazione riguarda la fusione o meglio l'accorpamento tra l'area di passaggio comune (ex sub. 504 originata con la variazione del 1999) e la corte esclusiva (ex sub.503) annessa all'ufficio (ex sub.508). Pertanto i subalterni 503, 504 e 508 vengono soppressi e come di seguito ricostituiti:

- Sub. 511 Abitazione piano seminterrato con corte esclusiva annessa (sub.512);



F. Denuncia di variazione catastale prot. 810829 del 03.07.2007

Lo scopo di detta variazione è stato quello di trasferire tutte le corti esterne, precedentemente costituite, nella categoria speciale "Beni Comuni non Censibili", alla luce della suddetta modifica vengono soppressi i subalterni 501, 502, 505, 506, 507, 511, 512 in buona sostanza tutte le unità immobiliari e vengono così ricostituite:

- Sub. 513 Abitazione piano S1;
- Sub. 514 Abitazione piano S1;
- Sub. 515 Abitazione piano terra e primo;
- Sub. 516 Bene comune non censibile (corte);
- Sub. 517 Bene comune non censibile (corte);
- Sub. 518 Bene comune non censibile (corte);
- Sub. 519 Bene comune non censibile (corte).

G. Denunce di variazione catastale prot. 354152 e prot. 354261 del 11.03.2008

Variazioni che modificano nuovamente le quattro corti esterne precedentemente costituite trasformandole da beni comuni non censibili in aree urbane. Allo scopo, con variazione prot. 354152 vengono soppressi i subalterni 516, 517, 518, 519 e con variazione prot. 354261 vengono ricostituiti:

- Sub. 520 Area urbana;
- Sub. 521 Area urbana;
- Sub. 522 Area urbana;
- Sub. 523 Area urbana.

H. Denuncia di variazione catastale prot. 152202 del 06.03.2014

La variazione viene presentata per la modifica degli spazi interni ed esatta rappresentazione grafica dell'abitazione al piano S1 distinta con il subalterno 513.

I. Denuncia di variazione catastale prot. 155563 del 10.03.2014

La variazione viene presentata per la modifica degli spazi interni ed esatta rappresentazione grafica dell'abitazione al piano S1 distinta con il subalterno 514.



Riassumendo gli attuali sub. 514 e sub 515 derivano dal vecchio sub. 4 mentre l'attuale sub. 513 deriva dal vecchio sub. 5.

Cronistoria Urbanistica:

A. Concessioni in Sanatoria

Gli immobili in oggetto sono stati oggetto di domanda di condono edilizio registrata in data 24.03.1987 al prot. n. 59867 per la quale sono state rilasciate le relative concessioni edilizie in sanatoria n.16241 e n. 16242 del 24.12.1996.

La prima concessione (n. 16241), per i sub. 514 e 515, risulta essere stata rilasciata per una superficie utile residenziale di mq. 312,23 ed una superficie non residenziale pari a mq. 28,42 sulla base dell'accatastamento presentato con prot. 99789 del 1990.

La seconda concessione (n. 16242), per il sub 513, risulta essere stata rilasciata per superficie non residenziale con destinazione ufficio per mq. 79,33, anch'essa sulla base dell'accatastamento presentato con prot. 99789 del 1990.

B. Richiesta di Abitabilità

In data 05.05.1999, registrata al prot. n. 27588, viene presentata presso il IX Dipartimento del Comune di Roma una richiesta per il rilascio della licenza di abitabilità ai sensi dell'art.35 comma 14 della L. 47/85.

Allo stato attuale però, non risulta essere stato rilasciato alcun Certificato di Abitabilità/Agibilità.

C. Denuncia di Inizio Attività

In data 13.05.1999, registrata al prot. n. 25420, risulta essere stata presentata presso il Municipio XII del Comune di Roma, a firma di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nella sua qualità di proprietario dell'immobile una Denuncia Inizio Attività finalizzata al "rispristino delle destinazioni d'uso" o più precisamente per il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione e frazionamento dell'abitazione al piano S1, terra e primo, in due distinte unità immobiliari: piano S1, interno 1 e piano terra e primo, interno 2.



Per la suddetta Denuncia Inizio Attività, nella quale sono state rispettate le sagome pre/post operam, è stata presentata regolare comunicazione di fine lavori in data 29.09.1999 prot. 46967.



Cronistoria dei titoli di proprietà:

A. Atto di compravendita del 17.04.1991 – Rep. 1482 a rogito del Notaio Luigi GALLORI

Parte venditrice:

XXXXX

Parte acquirente:

XXXX

Oggetto della vendita:

Unità abitativa sita in Via Positano n.107 -109, costituita dai piani seminterrato, terra e primo, composta di dodici vani e mezzo catastali, confinante con ufficio distinto in catasto con il sub.5 e corte comune a più lati, distinta in catasto al Foglio 1171, particella 413, subalterno 4, Via Positano n.107 -109 – piano terra, primo ed S1 – Z.C. 6° - Categoria A/7 – Classe 6° - Vani 12,5. Fa parte della presente vendita anche la quota proporzionale in comproprietà sulla corte comune del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte distinta con il subalterno 1.



B. Atto di compravendita del 17.04.1991 – Rep. 1483 a rogito del Notaio Luigi GALLORI

Parte venditrice:

XXXX

Parte acquirente:

XXXX

Oggetto della vendita:

Appartamento ad uso ufficio sito al piano seminterrato composto di 3 vani e mezzo catastali confinante con unità abitativa distinta in catasto con il subalterno 4 e corte comune a più lati salvo altri, riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 1171, particella 413, subalterno 5, Via Positano n.107 -109, piano S1 – Z.C. 6° - Categoria A/10 – Classe 1° - Vani 3,5. Fa parte della presente vendita anche la quota proporzionale in



comproprietà sulla corte comune del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte distinta con il subalterno 1.

FORMAZIONE LOTTI



I beni oggetto di pignoramento possono essere suddivisi e venduti in tre distinti lotti come segue:

- **LOTTO 1:** Immobile Via Positano n. 107, piano T-1, sub. 515 e diritti su bene comune non censibile, utilizzato come giardino, sub. 524;
- **LOTTO 2:** Immobile Via Positano n. 109, piano S1, sub. 513 e diritti su bene comune non censibile, utilizzato come giardino, sub. 524;
- **LOTTO 3:** Immobile Via Positano n. 109, piano S1, sub. 514 e diritti su bene comune non censibile, utilizzato come giardino, sub. 524.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano essere:

LOTTO 1: occupato dai debitori esecutati.

LOTTO 2: libero.

LOTTO 3: occupato da terzi in virtù di:

- domanda giudiziale trascritta a Roma 1 in data 6 agosto 2008 al n. 100492 generale e al n. 58101 particolare, in virtù di provvedimento di accertamento di diritti reali emesso dal Tribunale di Roma in data 29 febbraio 2008 rep. n. 17778/2008.
- domanda giudiziale trascritta a Roma 1 il 14 marzo 2016 al n. 27071 generale e al n. 18708 particolare, in virtù di provvedimento di accertamento giudiziale e sottoscrizione di atti emesso dalla Corte di Appello di Roma in data 17 novembre 2015 rep.n. 13405.

In questo caso si ritiene opportuno prendere in considerazione, la nuova Certificazione Notarile del notaio Paolo Raiti nominato nell'udienza del 16/11/2016.



DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

Il lotto è stato valutato attraverso le quotazioni del listino ufficiale Borsa Immobiliare di Roma, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e attraverso indagini di mercato.

La stima viene effettuata tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che caratterizzano i beni oggetto di causa ed in particolare di:

- Ubicazione e caratteristiche della zona

- Assetto urbanistico, servizi e collegamenti
- Contesto ambientale ed economico sociale
- Condizioni generali di mercato

- Condizioni dell'unità immobiliare

- anno di costruzione
- tipologia, struttura e stato di conservazione e manutenzione
- livello estetico e qualità architettonica
- piano di esposizione e luminosità
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria
- razionalità distributiva degli spazi interni
- servizi ed impianti tecnologici
- servizi e comproprietà condominiali
- destinazione d'uso e capacità reddito
ed avuto riguardo ai

prezzi di mercato rilevati in zona per immobili con caratteristiche analoghe.

Il valore commerciale di immobili analoghi in zona risulta pari a:

€ 1.854,00/mq

Ne consegue che il valore commerciale per i seguenti lotti è pari a:

LOTTO 1 (appartamento sub. 515 e diritti su bene comune non censibile sub. 524):



- **Appartamento** sito a Roma, in Via Positano, 107/109, piani T – 1, composto al piano terra da ingresso/soggiorno, 1 camera, cucina, ripostiglio, bagno, vano scala oltre 2 balconi; al piano primo da 2 camere (con cabine armadio), 2 bagni, vano scala oltre a 2 balconi, il tutto per una superficie commerciale di mq. 251,76.

Identificato al NCEU di Roma, al Foglio 1171, particella 413, sub. 515, z.c. 6, classe 5, cat. A/2, vani 7,5, rendita catastale euro 1.045,83, confinante con corte comune (sub 524).

L'immobile in oggetto è stato costruito abusivamente e successivamente oggetto di domanda di condono edilizio registrata in data 24.03.1987 al prot. n. 59867 per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 16241 del 24.12.1996.

- **Diritti su bene comune non censibile**, utilizzato come giardino, sito in Roma, Via Positano, 107/109 e identificato al NCEU di Roma, al Foglio 1171, particella 413, sub. 524, bene comune non censibile.



$$\text{€/mq} \quad 1.854,00 \times \text{mq} \quad 251,76 = \text{€} \quad 466.763,04$$

Per quanto riscontrato e dichiarato poiché, per l'immobile in oggetto, è stata presentata una richiesta di condono edilizio, ***si dovrà sottrarre al valore commerciale il costo presumibile per il completamento dell'iter del Condono Edilizio con i relativi costi per la chiusura della sanatoria con la nuova richiesta/sollecito del certificato di agibilità/abitabilità.***

Il costo presumibile, ad oggi, è di circa € 7.000,00 pertanto il valore del LOTTO1 sarà di:



€ 459.763,04



LOTTO 2 (appartamento sub. 513 e diritti su bene comune non censibile sub. 524):

- **Appartamento**, sito a Roma, in Via Positano, 109, piano S1, composto da ingresso/angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, corridoio/angolo salotto, il tutto per una superficie commerciale di mq. 89,47.

Identificato al NCEU di Roma, al Foglio 1171, particella 413, sub 513, z.c. 6, classe 3, cat. A/2, vani 5, rendita catastale euro 503,55, confinante con corte comune (sub. 524) e appartamento (sub. 514).

L'immobile in oggetto è stato costruito abusivamente e successivamente oggetto di domanda di condono edilizio registrata in data 24.03.1987 al prot. n. 59867 per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 16242 del 24.12.1996.

- **Diritti su bene comune non censibile**, utilizzato come giardino, sito in Roma, Via Positano n. 107/109 e identificato al NCEU di Roma, al Foglio 1171, particella 413, sub. 524, bene comune non censibile.

$$\text{€/mq} \quad 1.854,00 \times \text{mq} \quad 89,47 = \text{€} \quad 165.877,38$$

Per quanto riscontrato e dichiarato poich , per l'immobile in oggetto,   stata presentata una richiesta di condono edilizia, ***si dovr  sottrarre al valore commerciale il costo presumibile per il completamento dell'iter del Condono Edilizio con i relativi costi per la chiusura della sanatoria con la nuova richiesta/sollecito del certificato di agibilit /abitabilit .***

Inoltre   da aggiungere il costo per la pratica edilizia in quanto   stato effettuato l'aggiornamento Catastale (DOCFA) senza titolo edilizio (CILA).

*Il costo presumibile, ad oggi,   di circa **€ 4.500,00** pertanto il valore del LOTTO2 sar  di:*

€ 161.377,38



LOTTO 3 (appartamento sub. 514 e diritti su bene comune non censibile sub. 524):

- **Appartamento**, sito a Roma, in Via Positano, 109, piano S1, composto da ingresso/salone, 2 camere, angolo cottura, 2 bagni, 2 ripostigli, il tutto per una superficie commerciale di mq. 134,12. Identificato al NCEU di Roma, al Foglio 1171, particella 413, sub 514, z.c. 6, classe 5, cat. A/2, vani 6, rendita catastale euro 836,66, confinante con corte comune (sub 524) e appartamento (sub 513). *L'immobile in oggetto è stato costruito abusivamente e successivamente oggetto di domanda di condono edilizio registrata in data 24.03.1987 al prot. n. 59867 per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 16241 del 24.12.1996.*
- **Diritti su bene comune non censibile**, utilizzato come giardino, sito in Roma, Via Positano, 107/109 e identificato al NCEU di Roma, al Foglio 1171, particella 413, sub. 524, bene comune non censibile.

$$\text{€/mq} \quad 1.854,00 \times \text{mq} \quad 134,12 = \text{€} \quad 248.658,48$$

Per quanto riscontrato e dichiarato poiché, per l'immobile in oggetto, è stata presentata una richiesta di condono edilizia, ***si dovrà sottrarre al valore commerciale il costo presumibile per il completamento dell'iter del Condono Edilizio con i relativi costi per la chiusura della sanatoria con la nuova richiesta/sollecito del certificato di agibilità/abitabilità.***

Inoltre è da aggiungere il costo per la pratica edilizia in quanto è stato effettuato l'aggiornamento Catastale (DOCFA) senza titolo edilizio (CILA).

Il costo presumibile, ad oggi, è di circa € 4.500,00 pertanto il valore del LOTTO 3 sarà di:

€ 244.158,48

Il Consulente Tecnico
Arch. Eugenio Mellace

ALLEGATI :

- 1) estratto di mappa;
- 2) mappale;

- 3) planimetria catastale - prima dell'aggiornamento (Sub. 513);
- 4) planimetria catastale - aggiornata (Sub. 513);
- 5) planimetria catastale - prima dell'aggiornamento (Sub. 514);
- 6) planimetria catastale - aggiornata (Sub. 514);
- 7) planimetrie catastali (sub. 515);
- 8) visura catastale immobile (Sub 513);
- 9) visura catastale immobile (Sub 514);
- 10) visura catastale immobile (Sub 515);
- 11) visura catastale bene comune non censibile (Sub. 524);
- 12) rilievo appartamento (Sub. 513);
- 13) rilievo appartamento (Sub. 514);
- 14) rilievo appartamento (Sub. 515);
- 15) servizio fotografico appartamento (Sub. 513);
- 16) servizio fotografico appartamento (Sub. 514);
- 17) servizio fotografico appartamento (Sub. 515);
- 18) servizio fotografico bene comune (Sub. 524);
- 19) sanatoria n. 16241 del 24/12/1996;
- 20) sanatoria n. 16242 del 24/12/1996;
- 21) DIA - comunicazione di fine lavori datata 29.09.1999 prot. 46967;
- 22) certificato di destinazione urbanistica.

