
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 28/12/2021, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Umberto Maddalena, 31 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 0774 358274, Fax 0774 358274, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nespolo (RI) - Via Roma 103,105,107, piano T-1-2



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nespolo (RI) - Via Roma 103,105,107, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico su tre livelli composto da: ampio disimpegno, due camere e bagno con balcone al piano secondo; un ingresso soggiorno con caminetto, un cucinotto, una stanza, scale e una cantina ad un livello ammezzato il piano terra, con esternamente un piccolo deposito indipendente; il piano seminterrato(primo sottostrada) ospita la cantina suddivisa in due ambienti.

L'edificio sviluppa una superficie calpestabile di mq 29,07 al piano sottostrada, mq 40,37 di abitazione e mq 23,33 di pertinenze al piano terra e mq 42,89 al piano primo per una consistenza commerciale di mq 157,00 .

Il fabbricato ha struttura in muratura a tratti di forte spessore, generalmente con solai in ferro e tavelloni e copertura a tetto.

L'edificio risulta libero su tre lati lambito su due da Via Roma e il terzo si affaccia su Largo A. Mosca con esposizione sull' emiciclo settentrionale.

L'immobile è inserito nel nucleo urbano più antico, in un'area vietata alla circolazione autoveicolare in una posizione molto vicina alla SP29b da non soffrire la mancanza di parcheggi. Il comune conta una popolazione inferiore ai 200 abitanti, per cui la zona offre servizi minimi indispensabili.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

NOTE:

All'ingresso principale è apposto il n. 70 ed è sito su Via Roma, catastalmente corrispondente ai n. 103, 105 e 107

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato ha forma pentagonale irregolare e due dei suoi lati liberi a sud e ovest si affacciano su Largo Antonio Mosca e i due di nord-ovest ed nord su Via Roma, restando il quinto ad a confine dell'abitato esistente.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	29,07 mq	29,07 mq	0,25	7,27 mq	2,20 m	Seminterrato
Mura piano seminterrato	15,22 mq	15,22 mq	1,00	15,22 mq	0,00 m	Seminterrato
Abitazione	40,37 mq	40,37 mq	1,00	40,37 mq	2,40 m	Terra
Cantina con accesso diretto	20,51 mq	20,51 mq	0,50	10,26 mq	2,20 m	Terra
Locale di deposito	2,82 mq	2,82 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	Terra
Mura piano terra	23,34 mq	23,34 mq	1,00	23,34 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	42,89 mq	42,89 mq	1,00	42,89 mq	2,40 m	Primo
Balcone scoperto	4,30 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	Primo
Mura piano primo	15,63 mq	15,63 mq	1,00	15,63 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				156,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il dettaglio delle quantità riportate in tabella vedasi Allegato 9.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 25/08/1981 al 20/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 25/08/1981 al 19/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 644 Categoria A3
Dal 25/08/1981 al 10/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 10/11/1984 al 10/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 30/06/1987 al 19/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6,5 vani
Dal 20/02/1988 al 19/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 20/02/1988 al 10/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 19/05/1989 al 10/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 10/07/1991 al 10/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 10/07/1991 al 20/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 19/05/2011 al 25/08/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 19/05/2011 al 10/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 19/05/2011 al 10/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 664 Categoria A3
Dal 20/04/2012 al 20/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 664 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 155 mq Rendita € 221,56 Piano S1-T-1 Graffato 663 sub 6, 665 sub 8

Dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 19/05/2011 l'immobile predecessore è identificato:
Comune di NESPOLO (F876) (RI)
Foglio 4 particella 664
VIA ROMA n. 103-105-107 Piano PT - S1 - 1
Categoria A/6c), Classe 2, Consistenza 6,5 vani



Partita: 8

che varia dal 19/05/2011 in:

immobile attuale

Comune di NESPOLO (F876) (RI)

Foglio 4 Particella 663 Subalterno 6

Foglio 4 Particella 664

Foglio 4 Particella 665 Subalterno 8

VIA ROMA n. 103-105-107 Piano S1-T - 1

Categoria A/3a), Classe 4, Consistenza 6,5 vani

NOTA

(*) Chiaramente un errore in Visura è riportato **** Omissis **** anzichè **** Omissis **** nominativo con stesso cod. fiscale richiamato in successione (cfr. nota in allegato 5.2.3 Trascr_27.01.2012-rp666)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	6	664			A3	4	6,5 vani	155 mq		S1-T-1	663 sub 6, 665 sub 8

Corrispondenza catastale

Non si riscontra corrispondenza tra la numerazione catastale e quella civica.

I civici catastali 103, 105 e 107 non corrispondono a quelli reali, l'accesso principale è contrassegnato dal civico 70 e i restanti due non conservano traccia della numerazione. Gli stessi, però, nel passato hanno sempre individuato l'unità immobiliare ignorata.

STATO CONSERVATIVO

In considerazione della tipologia economica della costruzione, è tutto sommato tra il MEDIOCRE e BUONO, con urgente necessità di intervento sul tetto per infiltrazione d'acqua e sul solaio tra cantina e piano terra che risulta parzialmente puntellato (sic.per eccessiva oscillazione, a dire del conduttore).

PARTI COMUNI



non sussistono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a forma pentagonale irregolare multipiano terra-tetto di tre livelli, che si caratterizza per:

- Esposizione: Libero su quattro dei 5 lati, con affaccio sui quadranti Sud, Ovest e Nord;
- Altezza interna utile: circa 2.40 m per gli ambienti di abitazione e compresa tra i 2,00 e 2,26 per le pertinenze;
- Strutture verticali: muratura (natura non rilevabile in sede di accesso);
- Solai: probabile in ferro e tavelloni, con necessità di ristrutturazione o rinforzo per quello tra cantina e piano terra;
- Copertura: a falde in legno (sic. conduttore immobile), stato conservativo non rilevabile;
- Manto di copertura: Coppi e controcoppi, abbisognevole di urgente intervento manutentivo;
- Pareti esterne: rivestimento con intonaco civile tinteggiato (zoccolo con intonaco rustico), da ristrutturare;
- Pareti interne e soffitti: rifiniti ad intonaco civile, tinteggiato, in buono stato per i locali di abitazione (soffitti al piano primo danneggiati da infiltrazione d'acqua); intonaco civile tinteggiato in uno stato mediocre, non buono a tratti per i locali seminterrati, allo stato grezzo la cantina al piano terra;
- Pavimentazione interna: marmette di graniglia al piano terra e di ceramica al piano primo dell'abitazione, in buono stato; cantina al piano seminterrato: vano maggiore con mattonelle in cotto e restante di graniglia; cantina al piano terra: spianata di cemento; legnaia esterna in pietra;
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno o in alluminio, dove sostituite, con chiusura esterna in persiane, portoncino di ingresso in legno in mediocre stato di conservazione;
- Impianto Elettrico: sottotraccia a 220V, funzionante, conformità non reperibile;
- Impianto Idrico: sottotraccia, funzionante, conformità non reperibile;
- Impianto Termico: a termosifoni con terminali in ghisa, caldaia murale posta internamente al locale cucina, funzionante, conformità non reperibile;

Pertinenze

- Cantina: in numero di due: una al piano terra comunicante con l'abitazione dalla quale ha accesso diretto e l'altra formata dai locali del piano seminterrato. Per tali ambienti valgono le descrizioni precedenti salvo essere ambienti non riscaldati.
- Legnaia esterna, con ingresso indipendente costituita da un piccolo vano con murature di pietrame in vista, non dotato di alcun impianto.
(cfr. Allegato 1 - Documentazione fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

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



L' immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** con contratto d'affitto (crf. Allegato 10) dell'11/03/2013 registrato Agenzia delle Entrate di Roma 4 - Collatino il 23/04/2013.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1984 al 20/04/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE (INTEGRAZIONE) in morte di Mosca Angelo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di RIETI	28/02/2013	1317	1609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		R.U. Sede CASERTA	28/06/2011	1056	9990
Dal 10/11/1984 al 20/04/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE di SUCCESSIONE in morte di Mosca Angelo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di RIETI	13/05/1982	2847	2386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/05/1985	67	437
Dal 20/02/1988 al 20/04/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE di SUCCESSIONE in morte di Mosca Alessandro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di RIETI	27/01/2012	861	666
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede ROMA	27/06/2011	2293	9990
Dal 19/05/1989 al	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE di SUCCESSIONE in morte di Mosca Ettore Quinto			



05/10/1991		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di RIETI	28/03/2012	2963	2148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. sede RIETI	05/10/2011	1320	9990
Dal 19/05/1989 al 20/04/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE di SUCCESSIONE in morte di Mosca Ettore Quinto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di RIETI	28/03/2012	2963	2148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Sede RIETI	05/10/2011	1320	9990		
Dal 01/01/1991 al 20/04/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE di SUCCESSIONE di Mosca Marino Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di RIETI	28/03/2012	2149	2964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U. R. di RIETI	05/10/2011	9990	1321		
Dal 20/04/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Valente Mattia	20/04/2012	26780	14000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RIETI	08/05/2012	3009	4013
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

aL SIG. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** la quota di spettanza è pervenuta per titolo ante 1957, a tale nominativo risultano nei volumi repertori dell'Agenzia dell'Entrate trascrizioni al vol.1340 pag 110.

Risultano presentate in data 10/05/2022 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' per le successioni sopra riportate, oltre che per il suddetto sig. #MOSCA ENZO#.

Per maggior dettagli si rimanda alla documentazione di Allegato 5. Titoli di provenienza:

5.1 Compravendita 20.04.2012

5.1.1. Atto notaio **** Omissis **** rep.26780;

5.1.2. Trascr_08.05.2012-rp3009;

5.2. Trascrizioni successioni contro:

5.2.1. Trascr_13.05.1985-rp2386_85, Mosca Angelo;

5.2.2. Trascr_01.07.1982-rp3739_82, Mosca Rosa Domenica;

5.2.3. Trascr_27.01.2012-rp666, Mosca Alessandro;

5.2.4. Trascr_28.03.2012-rp2148, Mosca Ettore Quinto;

5.2.5. Trascr_23.08.2012-rp2149, Mosca Marino Giuseppe;

5.2.6. Trascr_26.02.2013-rp1317, Mosca Angelo (integrazione);

5.3. Trascrizione accettazione tacita di eredità a favore / contro

5.3.1. Trascr_10.05.2022-rp3532, Mosca Luigia / Mosca Angelo;

5.3.2. Trascr_10.05.2022-rp3533, Mosca Giuseppino, Mosca Fabrizio / Mosca Marino;

5.3.3. Trascr_10.05.2022-rp3534, Mosca Maria Rosaria e Antonella / Mosca Ettore Quinto;

5.3.4. Trascr_10.05.2022-rp3535, Mosca Benedetta, Mosca M. Rosaria e Antonella / Mosca Alessandro Domenico;

5.3.5. Trascr_10.05.2022-rp3536, Mosca Enzo / Angelini Irene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a RIETI il 08/05/2012
Reg. gen. 2014 - Reg. part. 275
Quota: 1/1



Importo: € 187.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a RIETI il 18/10/2021
Reg. gen. 9393 - Reg. part. 8064
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Nespolo non è dotato di PRGC. Risulta dotato di perimetrazione del cento urbano ai sensi della L. n.765/67 approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 28/11/1968.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Conseguentemente all'accesso agli atti del 21/09/2022 non è stata rinvenuta alcuna documentazione ne pratiche di condono edilizio. L'epoca di costruzione dell' immobile in questione risale antecedentemente all'anno 1967.

(crf. nota del Comune di Nespolo - responsabile del servizio Tecnico **** Omissis ****)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste il Certificato APE redatto il 07/02/2012 dal **** Omissis **** come descritto in atto di compravendita del 20/04/2012, notaio **** Omissis ****.

L' immobile non è quindi dotato di certificazione APE in corso di validità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di abitazione unifamiliare indipendente, il caso non sussiste.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nespole (RI) - Via Roma 103,105,107, piano T-1-2
Abitazione di tipo economico su tre livelli composto da: ampio disimpegno, due camere e bagno con balcone al piano secondo; un ingresso soggiorno con caminetto, un cucinotto, una stanza, scale e una cantina ad un livello ammezzato il piano terra, con esternamente un piccolo deposito indipendente; il piano seminterrato(primo sottostrada) ospita la cantina suddivisa in due ambienti. L'edificio sviluppa una superficie calpestabile di mq 29,07 al piano sottostrada, mq 40,37 di abitazione e mq 23,33 di pertinenze al piano terra e mq 42,89 al piano primo per una consistenza commerciale di mq 157,00 . Il fabbricato ha struttura in muratura a tratti di forte spessore, generalmente con solai in ferro e tavelloni e copertura a tetto. L'edificio risulta libero su tre lati lambito su due da Via Roma e il terzo si affaccia su Largo A. Mosca con esposizione sull' emiciclo settentrionale. L'immobile è inserito nel nucleo urbano più antico, in un'area vietata alla circolazione autoveicolare in una posizione molto vicina alla SP29b da non soffrire la mancanza di parcheggi. Il comune conta una popolazione inferiore ai 200 abitanti, per cui la zona offre servizi minimi indispensabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 664, Categoria A3, Graffato 663 sub 6, 665 sub 8

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

Valore di stima del bene: € 67.402,50

A)CRITERIO DI STIMA

Per l'immobile considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona.

Non disponendo di una soddisfacente casistica di compravendite recenti, i valori medi di mercato afferenti alla "unità tipica" sono stati ricercati con indagini comparative presso qualificati operatori di mercato e mediatori della zona,

accertando il prezzo medio di € 500,00 riferito ad immobile (modello) in buono stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti completa ed esposizione favorevole.

La valutazione è riferita alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale.

Mediato da opportuni coefficienti correttivi (dedotti dalla letteratura), legati a:

- caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione pari a 0,86,
il predetto prezzo diviene: € /mq 500,00 x 0,86 = € /mq 430,00, rappresentando nello specifico il valore unitario medio ricercato per l'immobile in argomento avente le seguenti caratteristiche:

- tipologia: abitazione singola, edificio terra-tetto
- piani: seminterrato, terra e primo;
- ampiezza: 157 mq (sup. commerciale);
- dotazione servizi igienici: 1;
- qualità: economica
- stato di manutenzione: mediocre,
- età edificio: costruzione antecedente al 1967,
- posizione: in area "centro storico";
- esposizione: Quadranti Ovest – Nord -Est, con aderenza ad altri fabbricati sul lato Sud.

B)Determinazione del VALORE FINALE DI STIMA

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La



superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 156,75 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

Con l'applicazione del prezzo sopra determinato si perviene al "valore di mercato":

$$\text{mq } 156,75 \times \text{€ } 430,00 = \text{€ } 67.402,50$$

al quale a GARANZIA DI VIZI OCCULTI si applica una decurtazione del 10% nella determinazione del "Valore finale di stima".

Dovendo inoltre considerare

- l'infiltrazione dal tetto di acque meteoriche manifesta nella stanza di nord-ovest che genera ulteriore decurtazione dei COSTI DI RIPARAZIONE TETTO E DANNI DA INFILTAZIONE;
- lo STATO DI POSSESSO dell'immobile che risulta locato con contratto 4+4 scadenza 10/03/2005;

il "VALORE FINALE DI STIMA" dell'immobile sarà dato dalla differenza tra il suo "valore di mercato" e la sommatoria delle decurtazioni applicate e dei "costi di sanatoria".

B.1) VALORE VENALE

In applicazione di quanto sopra esposto, il VALORE DI MERCATO del bene si stima in:

$$\text{mq } 156,75 \times \text{€ } 430,00 = \text{€ } 67.402,50 \quad [1]$$

B.2) ABBATTIMENTO FORFETTARIO A GARANZIA DI VIZI

In misura del 10% sul valore venale dell' immobile e pari a:

$$10\% \times \text{€ } 67.402,50 = \text{€ } 6.740,25 \quad [2]$$

B.3) DECURTAZIONE COSTI DI RIPARAZIONE TETTO E DANNI DA INFILTAZIONE;

come da stima analitica di Allegato 11

$$\text{COSTI DI RIPARAZIONE TETTO E DANNI DA INFILTAZIONE : € } 3.508,63 \quad [3]$$

B.4) DECURTAZIONE PER STATO DI POSSESSO

$$\text{Pari al } 5\% \text{ del "Valore Venale": } 67.402,50 \times 5\% = \text{€ } 3.370,12 \quad [4]$$

B.5) VALORE FINALE DI STIMA

Tenuto conto di quanto detto e determinato nei punti precedenti risulta dalla differenza delle espressioni [1], [2], [3] e [4] il seguente:

$$\text{VALORE FINALE DI STIMA} = \text{€ } (67.402,50 - 6.740,25 - 3.508,63 - 3.370,12) = \text{€ } 53.783,50$$

che si rappresenta nelle tabelle in calce:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Nespolo (RI) - Via Roma 103,105,107, piano T-1-2	156,75 mq	430,00 €/mq	€ 67.402,50	100,00%	€ 67.402,50
Valore di stima:					€ 67.402,50

Valore di stima: € 67.402,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione per infiltrazione acqua dal tetto	3508,63	€
Stato di possesso - immobile affittato con contratto validità fino a 10/03/2025	5,00	%

Valore finale di stima: € 53.783,50

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.

Guidonia Montecelio, li 11/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Morrone Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 17 Foto - 345_21 Allegato 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/02/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 345_21 Allegato 2 - Estratto di mappa (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 345_21 Allegato 3 - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 04/01/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 345_21 Allegato 4 - Visura storica catastale (Aggiornamento al 04/01/2022)



- ✓ N° 13 Atto di provenienza - 345_21 Allegato 5 - Titoli di provenienza (Aggiornamento al 10/12/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - 345_21 Allegato 6 - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 09/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 345_21 Allegato 7 - Grafici rilievi (Aggiornamento al 25/02/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 345_21 Allegato 8 - Titoli Edilizi (Aggiornamento al 21/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 345_21 Allegato 9 - Calcolo Superficie commerciale (Aggiornamento al 25/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 345_21 Allegato 10 - Contratto di Affitto
- ✓ N° 1 Altri allegati - 345_2021 Allegato 11 - Sima riparazione tetto e danni infiltrazioni (Aggiornamento al 09/12/2022)

