
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2021 del R.G.E.
promossa da



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12

INCARICO

All'udienza del 21/11/2021, 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 29/11/2021 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 Mentana (RM) - Via Alcide De Gasperi n.78, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento al piano secondo di uno stabile di tre piani, composto da ingresso cucina, soggiorno, camera e bagno, soffitta al piano terzo e garage al piano terra, con superficie netta di mq 57,00 l' appartamento, mq 17,40 la soffitta e mq 29,00 la cantina per complessivi mq 90,00 commerciali, in mediocri condizioni di manutenzione. Ha fronte principale su Via A. De Gasperi, si affaccia posteriormente su Via Val Sugana, confina con appartamento interno 3 e vano scale comune da un lato ed altra proprietà di particella 522 sull'altro.

La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria ed i materiali impiegati per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione risalente agli anni 70.

L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali però non sono disponibili le relative Dichiarazioni di conformità.

Il bene è ubicato nella frazione di Castelchiodato, del comune di Mentana, lungo l'asse viario principale, Via A. De Gasperi, in posizione decentrata e periferica rispetto al centro civico ma comunque vicina ai servizi di prima necessità presenti nel territorio.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Le pertinenze sono così caratterizzate.

Soffitta:

Ambiente unico, non in diretta comunicazione con l'appartamento e con accesso indipendente dal vano scale comune. Presenta altezza variabile dai 90 cm a 2.60 metri con gli elementi di copertura completamente a vista. I segni sulla struttura lignea e sul manto di copertura lasciano intendere a problemi di tenuta all'acqua.

Cantina:

Vano unico al piano terra, si mostra spoglio di ogni rifinitura lasciando intravedere i materiali e le tipologie costruttive impiegate. Il piano di calpestio è allo stesso livello dell'ingresso dell'edificio su Via A. De Gasperi, con dislivello di circa 1,00 metro rispetto alla Via Val Sugana. L'accesso è da via Val Sugana dove la serranda presente a filo strada cela il suddetto dislivello.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

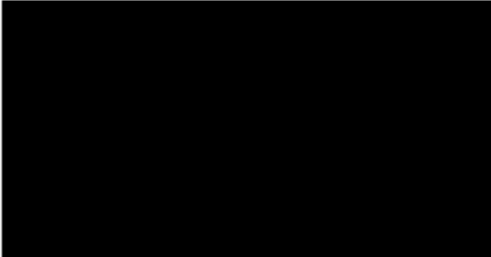
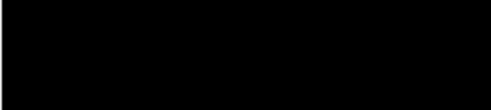
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Alcide De Gasperi n.78, piano 2

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:

- 
- 

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

- 
- 

Trattasi di bene personale di ognuno degli esecutati

CONFINI

Appartamento

Nord-est: con distacco su via Alcide de Gasperi;

Nord-ovest: con interno 3 (sub 9) e scale

Sud-ovest: con distacco su via Val Sugana;

Sud-est: Altra proprietà, particella 522;

Sopra: parte con soffitta di stessa proprietà e restante con soffitta di sub 8.

- Soffitta

Nord-est: con distacco su via Alcide de Gasperi;

Nord-ovest: scale

Sud-ovest: con soffitta di sub 8;

- Cantina:

Nord-est: garage sub 8, Via Degasperi n. 80;

Nord-ovest: con cantina di sub. 9 e scale

Sud-ovest: con distacco su via Val Sugana;

Sud-est: Particella 522

Sopra: appartamento di sub.8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,09 mq	70,91 mq	1	70,91 mq	2,90 m	secondo
Soffitta	17,42 mq	21,40 mq	0.33	7,06 mq	1,75 m	terzo
Cantina	29,81 mq	38,36 mq	0.25	9,68 mq	3,50 m	terra
Balcone scoperto (anteriore e posteriore)	9,12 mq	9,12 mq	0.25	2,28 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				89,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Seppur fisicamente separabile la cantina dal resto dell'unità non è economicamente vantaggioso formare un secondo lotto.

Dai riscontri di sopralluogo, risulta la superficie catastale maggiore di circa 12 mq rispetto a quella reale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/07/1999		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 521, Sub. 10 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 19.522,00 Piano 2-T-3
Dal al 04/04/2012		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 521, Sub. 10 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 192,52
Dal 04/04/2012 al 02/03/2022		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 521, Sub. 10 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani

Superficie catastale 102 mq
Rendita € 195,22
Piano 2-T-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	521	10		A4	4	4,5 vani	102 mq	195,22 €	2-T-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si verifica corrispondenza degli intestati.

Non sussiste corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto, e tra la stessa e lo stato legittimo.

- L'appartamento rispetto a quanto raffigurato in scheda catastale risulta di dimensioni e superficie inferiori e presenta diversa suddivisione interna.

Complessivamente si riscontra una superficie catastale maggiore di quella reale di mq 12,00.

Le differenze sono evidenziate dal confronto con sovrapposizione delle due planimetrie in tav rp.03 dei grafici di rilievo. E' ovvio un errore in accatastamento.

La scheda catastale rappresenta apparentemente lo stato di fatto senza la superfetazione della terza camera ma con la dimensione longitudinale maggiore di quella reale a sua volta maggiore di quella in grafico di concessione edilizia.

Ne consegue essere necessario l'aggiornamento del catasto, da conseguirsi contestualmente alla legittimazione urbanistica.

- La cantina dapprima mancante del divisorio fisico con quella adiacente di sub 8, ha conseguito l'allineamento alla rappresentazione catastale a seguito della realizzazione della parete di chiusura per interventi edili interessanti interventi

- La cantina inizialmente non conforme perché in comunicazione diretta il sub 8 per tutta la lunghezza del confine, per mancanza di divisione fisica, ha conseguito l'allineamento alla rappresentazione catastale nel corso della presente

(1) In tal senso è stata presentata una SCIA che prevedeva l'edificazione del muro di divisione, alla quale non sono seguite le opere.

(2) Successivamente si è addivenuto all'allineamento con lo stato legittimo con esecuzione della muratura di divisione, a cura e spese della confinante proprietà con seguito SCIA per interventi alla confinante porzione di sub 8 (diversa proprietà, non soggetta alla presente procedura).

Con intervento in corso di procedura si verifica l'allineamento allo stato catastale, con esecuzione del muro divisorio con la confinante porzione di sub 8.

PRECISAZIONI

In occasione della prima visita di sopralluogo, la cantina risulta indivisa dalla adiacente di sub 8 e sull'area della stessa insistono n. 4 serbatoi prefabbricati in calcestruzzo, dotazione ognuno delle singole unità immobiliare in cui risulta suddivisa l'originaria proprietà, dichiarati non più utilizzati, dei quali ne deriva la necessità della rimozione o spostamento in funzione della necessaria segregazione fisica della porzione immobiliare in vendita.

Successivamente, in corso di procedura, veniva realizzata la muratura di divisione tra le due proprietà. Evento che, che induce ad una seconda visita di verifica dello stato dei luoghi, che si concretizza con l'accesso del 12/07/2023.

Con tale sopralluogo, in variazione del precedente stato di fatto, si accerta la presenza del divisorio tra le due cantine contermini e precedentemente comunicanti, a cui di fatto consegue l'allineamento alla situazione catastale, e meglio si precisa il dislivello (medio di 1 metro) tra il solaio di calpestio e la quota stradale di Via Val Sugana, celato dal bandone metallico di accesso.

Il locale visitato come emerge dalle fotografie allegate è ingombro di materiale vario e di attrezzature da lavoro oltre i suddetti tetti da rimuovere, prevedendone uno specifico onere che si porterà in detrazione al valore di stima del cespite.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è da considerarsi complessivamente mediocre per l'appartamento e scadente per la soffitta e la cantina

PARTI COMUNI

Nelle parti comuni sono da annoverare le scale e la corte esclusiva sul fronte di Via Alcide De Gasperi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rinvenuti per il compendio, servitù, censo, livello, usi civici, non derivanti dall'esistenza di parti comuni e dall'uso delle stesse e degli impianti a servizio dell'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è inclusa l'unità immobiliare di procedura presenta le seguenti caratteristiche:

- Strutture verticali: in muratura di tufo, non completamente intonacate e tinteggiate esternamente; apparentemente in buone condizioni;
- Solaio: di interpiano in laterocemento;
- Copertura: tetto a falde in struttura lignea e manto di tegole marsigliesi, il tutto in vista, da ristrutturare
- Esposizione: doppia, a Nord-est sul fronte di Via De Gasperi e sud-ovest per il retro;

In particolare l'unità immobiliare oggetto di procedura si caratterizza per le seguenti peculiarità:

- Esposizione: stessa del fabbricato in cui è inserita;
- Altezza utile interna 3,00 m;
- Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica, di età compresa tra 40 e 50 anni;
- Infissi esterni: ante al battente in alluminio, vetrocamera ordinarie e chiusura esterna con persiane in legno, in buono stato le prime in cattivo stato le seconde;
- Portoncino di ingresso a doppia partita asimmetrica in legno tamburato; mediocre stato di conservazione;
- Infissi interni: porte tamburate senza specchiature; ordinarie in buono stato;
- Finiture esterne di facciate: facciata rifinita ad intonaco civile e tinteggiata solo sul fronte principale; ringhiera ordinaria in ferro verniciato; entrambi da ristrutturare;
- Impianto elettrico: sottotraccia per l'abitazione ed esterno per la soffitta e cantina; funzionanti; conformità non accertabile;
- Impianto idrico: con tubazioni in traccia, e produzione acqua calda con boiler elettrico, di non appurata funzionalità e conformità; da ristrutturare;
- Impianto termico: riscaldamento autonomo a radiatori e produzione acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas metano esterna, funzionante ma di conformità non accertabile;
- Impianto di climatizzazione composto da apparati monosplit nelle camere e cucina; recenti.

La soffitta è un locale al rustico ricavato direttamente sotto la copertura che rimane in vista in tutti gli elementi.

La cantina è un locale al piano terra allo stato grezzo, senza alcuna rifinitura e i materiali in vista.

Pavimentazione non esistente. Il piano di calpestio è formato dalla caldana in calcestruzzo della struttura del solaio a quota superiore a quello stradale di Via Val Sugana di circa 1 metro

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è occupato dagli esecutati e loro familiari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1999 al 04/04/2012		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BARTOLOMUCCI Franco	16/07/1999	257198	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/08/1999	28710	18802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2012		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ANDRETTA Carmine	04/04/2012	29706	18228
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	ROMA 2	17/04/2012	17902	12465	
	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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 17/04/2012
Reg. gen. 17903 - Reg. part. 2477
Quota: 1/1



Capitale: € 124.659,98

N° raccolta: 18229

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 08/02/2021
Reg. gen. 4095 - Reg. part. 5856
Quota: 1/1

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 19/02/2021
Reg. gen. 8214 - Reg. part. 5745
Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui indirizzo del pignoramento ricade in Zona B, sottozona B2/2 di variante al P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Licenza Edilizia n. 814 del 25/07//1961(completamento fabbricato);
- Licenza n. 1893 del 27/08/1971 (sopraelevazione);
- Autorizzazione Edilizia n. 47 del 26/03/1993 (due porte 3,00 x 3,20 in luogo di 2 finestre esistenti su Via Val Gardenia).

Risulta inoltre presentata

- SCIA n. 1772 del 17/01/2018 per lavori al P.T. non attuata in data di sopralluogo.
- SCIA n.19934/2022 del 09/06/2022 intestata a proprietà del sub adiacente con la quale si realizza la divisione fisica tra le cantine del piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Per l'appartamento, al piano secondo e la soffitta l'ultimo titolo abitativo corrisponde alla Licenza n° 1893/71 (soprelevazione) mentre per la cantina del Piano Terra bisogna risalire alla precedente Licenza n° 814 del 25/07/1961 (completamento edificio esistente).

La cantina risulta, quindi, antecedente al 01/09/1967.

Il confronto tra lo stato di fatto e quello legittimo evidenzia quanto segue:

A) Per l'appartamento del piano secondo, il rilievo in sito mostra:

- una diversa disposizione interna per la introduzione del ripostiglio e della terza stanza;
- una variazione di prospetto dovuto alla presenza del balcone (1,05 x 5,10 m) sulla facciata di Via Val Sugana;
- una maggior superficie dell'immobile di circa 3,80 mq (+ 5,35%) rispetto a quella legittimata dovuta ad una maggiore profondità di fabbrica di circa 60 cm (i rilievi di sopralluogo misurano una profondità di fabbrica di m. 11,50 circa contro i 10,90 riportati nel grafico di concessione)

Le prime due difformità sono sanabili con istanza in sanatoria a mezzo Scia ai sensi dell'art. 36 del DPR380/01, La terza, non soddisfacendo i criteri dell'art. 36 di doppia conformità non è sanabile.

Essa, ricade nel regime sanzionatorio dell'art. 34 il quale in primis ne prevede la rimozione o demolizione, che nel caso in esame, risulta pregiudizievole per la parte legittima. Il secondo comma dello stesso articolo, prevede in sostituzione l'irrogazione di una sanzione pecuniaria alternativa pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392. La stessa non costituisce sanatoria e non estingue il reato di abuso.

B) Per la soffitta:

Non esiste una rappresentazione planimetrica di questo ambiente, ma lo stato di fatto è conforme alla sezione del grafico di cui alla Licenza Edilizia n. 1893/71.

C) Per la cantina si riscontra

La realizzazione del divisorio sul lato a confine con la cantina di sub 8, in corso di procedura per interventi eseguiti sulla contermine detta cantina sub 8 di proprietà Giardini Emilio in conformità a S.C.I.A. n. 19934/2022 del 09/06/2022.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è istituito condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mentana (RM) - Via Alcide De Gasperi n.78, piano 2
Appartamento al piano secondo di uno stabile di tre piani, composto da ingresso cucina, soggiorno, camera e bagno, soffitta al piano terzo e garage al piano terra, con superficie di mq 57,00 l'appartamento, mq 17,40 la soffitta e mq 29,00 la cantina per complessiva mq 90,00 commerciali, in mediocri condizioni di manutenzione. Ha fronte principale su Via A. De Gasperi, si affaccia posteriormente su Via Val Sugana, confina con appartamento interno 3 e vano scale comune da un lato ed altra proprietà di particella 522 sull'altro. La struttura dell'edificio è realizzata in muratura ordinaria ed i materiali impiegati per le finiture sono quelli correnti all'epoca dell'edificazione risalente agli anni 70. L'immobile appare dotato degli ordinari impianti tecnici dei quali però non sono disponibili le relative Dichiarazioni di conformità. Il bene è ubicato nella frazione di Castelchiodato, del comune di Mentana, lungo l'asse viario principale, Via A. De Gasperi, in posizione decentrata e periferica rispetto al centro civico ma comunque vicina ai servizi di prima necessità presenti nel territorio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 521, Sub. 10, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.278,95

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mentana (RM) - Via Alcide De Gasperi n.78, piano 2	89,93 mq	1.015,00 €/mq	€ 91.278,95	100,00%	€ 91.278,95
				Valore di stima:	€ 91.278,95

Valore di stima: € 91.278,95

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6679,07	€
Altro - costi per rimozione Tini in cemento (Cantina P.T.)	930,67	€

Valore finale di stima: € 74.541,31

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 rilevata una soddisfacente casistica di compravendite recenti, in zona, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo aprile-ottobre 2022, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione. Mediati da opportuni coefficienti correttivi, legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell'immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo medio di mercato ricercato. La valutazione è stata condotta con riferimento alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale.

Il valore ottenuto è espressione del prezzo di mercato ricercato per l'immobile di nostro interesse, avente le seguenti caratteristiche:

- tipologia: Appartamento,
- piano: secondo senza ascensore;
- ampiezza: 90,00 mq (sup. Commerciale); - Superficie calpestabile: mq 57,09 (abitazione), mq 29,81 (cantina) e mq 17,42 (soffitta), interni e 9,12 di balconi;
- dotazione servizi igienici: 1;
- qualità: Media
- stato di manutenzione: Buono, Abitabile gli interni abitazione; mediocre l'esterno con urgente necessità di interventi manutentivi.
- età edificio: 48 anni (costruzione terminata a fine 1974);
- posizione: periferica;
- altre dotazioni: impianto di climatizzazione con sistema monosplit.

Dai rilevamenti come rappresentati nei criteri di stima, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il prezzo di 1015,00 €/mq (cfr Allegato: Prospetto per la determinazione del prezzo di mercato).

B) Determinazione del VALORE FINALE DI STIMA:

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

1. BENE 1. Tale bene esprime la superficie commerciale di mq 68,66 come da calcolo in Consistenza immobiliare, pertanto, in applicazione di quanto sopra esposto, Il VALORE VENALE del bene si stima in: 89,93 mq x 1.015,00 €/mq = € 91.278,95.

Addivenendo per il lotto unico al seguente:

VALORE DI STIMA: € 91.278,95 [1]

Tenuto conto:

- dell'abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore venale dovuto ad assenza di garanzia per vizi occulti, pari a € 9127,90; [2]
- della decurtazione relativa alle spese (costi di sanatoria) necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, calcolati al 28/11/2022, quantificabili in totali € 6.679,07; [3]

e dei costi delle opere edili occorrenti per la segregazione sul quarto lato della cantina quantificati in € 1.582,00 rappresentati l'ammontare complessivo (cfr. Allegato 11) degli "Oneri e costi di regolarizzazione urbanistica" di € 8.261,07; [4]

risulta dalla differenza delle espressioni [1], [2], [3] e [4] il:

VALORE FINALE DI STIMA = € (91.278,95 - 9.127,90 - 6.679,07 - 930,67) = € 74.541,31

come rappresentato nelle tabelle precedenti.

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 22/01/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 17 Foto - Allegato 1. Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/07/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato 2. Ortofoto (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 3. Estratto di mappa (Aggiornamento al 02/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 4. Planimetria catastale (Aggiornamento al 17/03/1994)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 5. Visura storica catastale
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Allegato 6. Titoli di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 7. Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 06/09/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 8. Planimetrie rilievi (Aggiornamento al 14/07/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Allegato 9. Titoli Edilizi (Aggiornamento al 20/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 10. Prospetto determinazione prezzo di mercato (Aggiornamento al 26/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 11. Prospetto Oneri di regolarizzazione urbanistica (Aggiornamento al 28/07/2023)