

Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Cristina Pigozzo

PROC. 1646/2019

Promossa da:

Contro:

Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Avv. Pasquale Tuccillo

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 1646/2019 del R.G.E.



Municipio VI



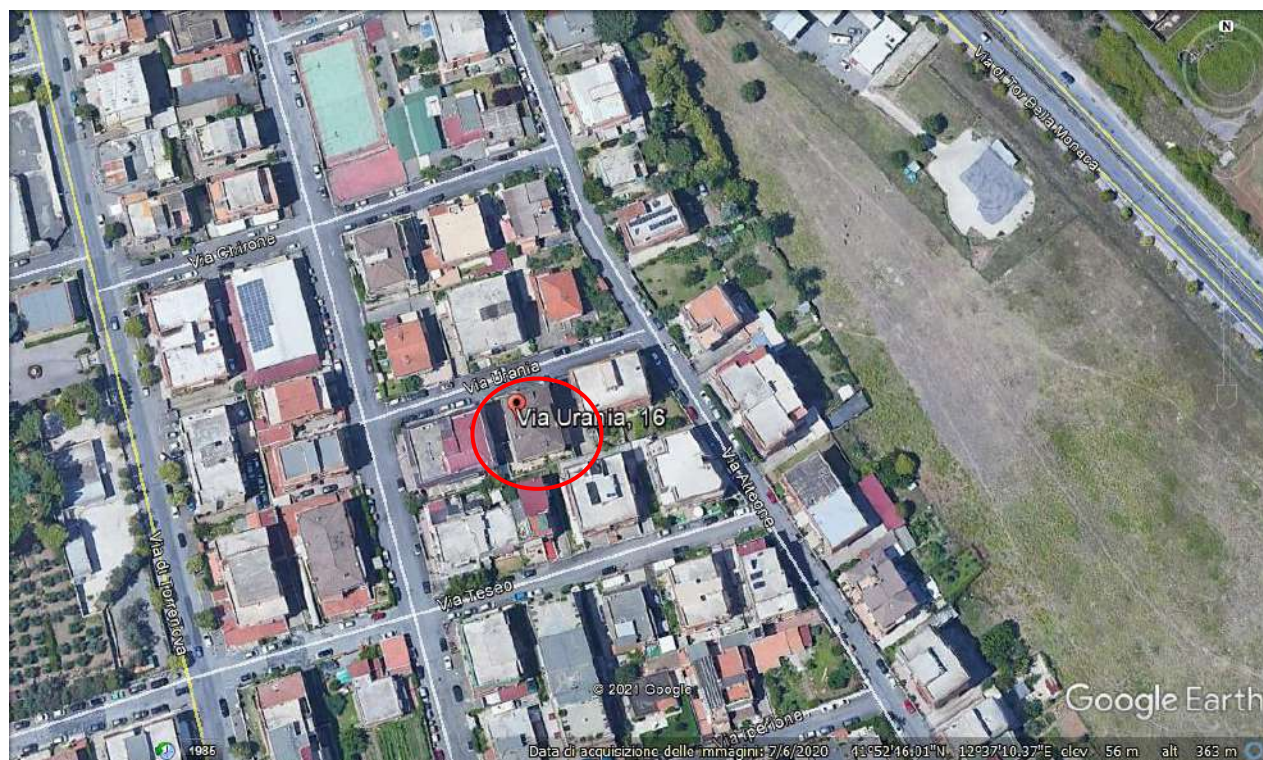
INCARICO

All'udienza del 29/08/2021, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), email: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel.3389114093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, ed aver eseguito gli accessi presso l'unità immobiliare pignorata in data 19.10.2021 (sopralluogo nullo) e 16.11.2021, congiuntamente al Custode nominato Avv. Pasquale Tuccillo, la sottoscritta ha redatto la presente relazione estimativa, dopo aver effettuato le opportune verifiche presso: l'Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Archivi inerenti il Condo Edilizio, Archivio Notarile di Stato.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Urania n.16, interno 5, piano 2°-3° (Coord. Geografiche: 41°52'45"N 12°37'09"E)



Stralcio Google

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel quartiere di Torre Angela, Municipio VI. Tale quartiere si trova nell'area est del comune, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Casilina a nord e la via Tuscolana a sud. La zona confina: a nord con la zona Acqua Vergine, a sud-est con la zona Borghesiana, a sud con le zone Torre Gaia Torrenova, a ovest con la zona Torre Spaccata. L'area in esame prende il nome da una torre, Turrus Aegidi Angeli nella tenuta di Tor Angela appartenuta, nel XIV secolo, ad Angelo Del Bufalo. In seguito ad una variante urbanistica del 1978 in questa zona venne realizzato, seguendo i principi dell'architettura economica e popolare, il nuovo quartiere di Tor Bella Monaca. Il quartiere è raggiungibile dalle



stazioni Giardinetti, Torrenova, Torre Angela, Torre Gaia, Grotte Celoni, Due Leoni-Fontana Candida e Borghesiana. Dal bene in esame, sono facilmente raggiungibili a piedi supermercati, negozi al dettaglio, farmacie, servizi pubblici e privati. E' un quartiere ben collegato con i mezzi pubblici ed offre diversi servizi.



Foto del quartiere

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Urania n.16, interno 5, piano 2°-3°



Individuazione dell'appartamento



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si segnala che nell'elenco delle formalità, è trascritto un pignoramento precedente del 2008:

TRASCRIZIONE del 16/11/2018 - Registro Particolare 91400 Registro Generale 131668

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 39254 del 10/09/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tale pignoramento risulta estinto con provvedimento del Giudice Rosanna Bisceglie in data 03.05.2019

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ***** (Proprietà 1/2)

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si segnala che con nota di trascrizione del 13.12.2016 n.95795 di formalità, l'unità immobiliare in esame è stata assegnata in godimento alla casa familiare (sentenza del Tribunale Ordinario di Roma 1, I sez. civile, in data 9.12.2011 con la quale è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto tra i Sigg.ri ***** e ***** in data 28.09.1994)

a favore di: *****

contro: *****

CONFINI

Così come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Bertarelli Lucio, Rep. 21375 del 03.10.2000 il bene in esame è individuato nella seguente maniera: "appartamento posto al piano secondo, con il numero interno 5, composto di due vani e servizi, oltre ad altri due vani e servizi, al piano sottotetto, il tutto collegato a mezza scala interna; il tutto confinante con distacchi su Via Urania, con l'appartamento interno 4, e con il vano scala - pianerottolo, salvi altri". In seguito al sopralluogo effettuato, si confermano tali confini indicati nell'atto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,00 mq	166,00 mq	1,00	166,00 mq	2,90 m	2°-3°
Terrazza e ripostiglio	28,56 mq	29,11 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	2°



Totale superficie convenzionale:	173,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	173,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1981 al 18/07/1981	***** (proprietà 1/4) ***** (proprietà 1/4)	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2440, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Piano 2°-3°
Dal 21/05/1986 al 03/10/2000	***** (proprietà 1/2)***** ***** 1/2) (proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2440, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Piano 2°-3°
Dal 03/10/2000 al 03/10/2000	***** (proprietà 2/4)***** ***** ***** (proprietà 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2440, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Piano 2°-3°
Dal 03/10/2000 al 01/12/2021	***** (proprietà 1/2)***** (proprietà 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2440, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 976,10 Piano 2°-3°

Si segnala che il bene in esame, risulta ancora erroneamente intestato a ***** nata a ***** il *****

I Signori ***** avevano acquistato il terreno su cui poi hanno costruito il fabbricato di cui il bene in esame è parte.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	2440	6	6	A/2	5	7 vani	166/173 mq	976,1 €	2°-3°	

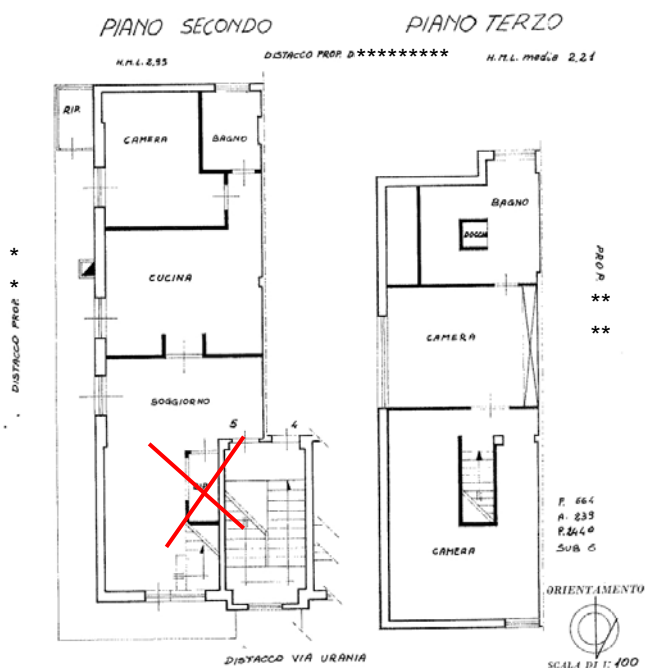
Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato con il Custode Avv. Pasquale Tuccillo, in data 16.11.2021, non si è trovata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata al catasto. Tale difformità consiste nella rimozione del ripostiglio nel sottoscala. Inoltre si precisa che l'intestazione catastale risulta erroneamente



ancora alla precedente proprietaria *****

Per sanare le difformità rilevate, sarà necessario predisporre una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis del DPR 380/01 e s.m.i. i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 251,24 e € 1.000,00 di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT. € 3.251,24. Con il nuovo accatastamento, si potrà anche intestare correttamente l'unità immobiliare.



Individuazione della difformità



Rimozione del ripostiglio nel sottoscala



Data presentazione: 21/05/1986 - Data: 01/09/2021 - n. T245355 - Richiedente: *****

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lirc
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

UN. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1984, N. 110

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via URANIA, N° 16

Ditta *****

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

IN SOSTITUZIONE DELLA SCHEDE PRESENTATA IL 22/6/1981 AL N° 6648, PER VARIAZIONE INTERNA, ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE FOGLIO 664 PARTICELLA 2440

PIANO SECONDO

H.M.L. 2,95

PIANO TERZO

H.M.L. media 2,24

F. 664
A. 233
P. 2440
SUB. 5

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA <u>21/05/1986</u></p> <p>PROF. N° <u>16648</u></p> <p>UFFICIO TECNICO ERARIALE</p>	<p>Compilata dal GEOMETRA <u>MARIO MUGHERLI</u></p> <p><small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di <u>ROMA</u></p> <p>DATA <u>01/09/2021</u></p> <p>Firma: <u>[Signature]</u></p>
--	--

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 664 - Particella: 2440 - Subalterno: 6 >
VIA URANIA n. 16 piano: 2-3 interno: 5;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/05/1986 - Data: 01/09/2021 - n. T245355 - Richiedente *****

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria catastale agli atti

PRECISAZIONI

Si segnala che con nota di trascrizione del 13.12.2016 n.95795 di formalità, l'unità immobiliare in esame è stata assegnata in godimento alla casa familiare (sentenza del Tribunale Ordinario di Roma 1, I sez. civile, in data 9.12.2011 con la quale è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto tra i Sigg.ri

in data *****)

a favore di: *****

contro: *****

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si trova in buono stato conservativo. Si precisa che sono presenti delle fessure superficiali sulle pareti, presumibilmente dovute a degli assestamenti della struttura così come mi comunicava la Signora *****



Individuazione delle fessure sull'intonaco nella camera posta al piano 3°



Individuazione delle fessure nel bagno posto al piano 3°

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo , livello, usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui il bene in esame è parte, è ubicato a Torre Angela, in una strada in cui prevalgono edifici con destinazione d'uso residenziale. L'edificio in esame è costituito da tre piani (di cui il primo rialzato) ed è interamente rivestito a cortina di colore chiaro. Il prospetto principale è caratterizzato da terrazzi che corrono anche sui prospetti laterali. L'ingresso all'edificio è connotato da una pensilina e presenta un portone in alluminio. Non è presente l'ascensore e non vi è servizio di portierato.



Ingresso all'edificio

L'appartamento in esame è posto al secondo e al terzo piano. Il piano secondo è costituito da un ingresso con un ampio soggiorno, una cucina una camera ed un bagno. Dai diversi ambienti si accede al terrazzo che costeggia l'appartamento. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica di colore marrone. La cucina e il bagno presentano il rivestimento alle pareti in mattonelle di formato più piccolo. La cucina si affaccia sul soggiorno ed è presente anche un camino. Da una scala in muratura rivestita di marmo, posta nel soggiorno si accede agli ambienti di sopra. Sono presenti due camere (di cui una di "passaggio") ed un bagno molto grande con vasca e doccia. Qui i pavimenti sono in mattonelle di ceramica di colore verde, mentre il bagno presenta il pavimento ed il rivestimento in mattonelle di colore rosa. Gli infissi esterni sono in legno, le porte di colore scuro in legno tamburato. Le pareti sono tinteggiate di colore chiaro. Sono presenti i termosifoni posti sotto le finestre, vi sono anche due condizionatori che producono aria calda e fredda nella camera al piano secondo e nel soggiorno. Si evidenzia che il piano superiore è un sottotetto, infatti sono state rilevate differenti altezze relative alle falde inclinate del tetto stesso (h max 5,67 ml – 3,50 ml – 2,60 ml)



Soggiorno e Cucina





Terrazzo e Camera di "passaggio" al piano 3°



Camera al piano 3° e bagno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dalla Sig.ra ***** coniuge non
 eseguita del sig. ***** e dalle sue figlie. L'unità immobiliare è stata assegnata in godimento come
 casa familiare (sentenza del Tribunale Ordinario di Roma 1, I sez. civile, in data 9.12.2011) con la quale è stata
 pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto tra i Sigg.ri ***** e ***** i
 ***** . Poiché è intervenuto il creditore fondiario titolare di ipoteca iscritta in data
 anteriore alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, quest'ultimo ha diritto di fare subastare il bene
 come libero, il che implica che il suddetto provvedimento di assegnazione, allo stato, non è opponibile alla
 procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1980 al 18/07/1981	*****	Atto di compravendita			
	(proprietà 1/4) ***** ***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varcasia Francesco	16/01/1980	152.567	
	(proprietà 1/4) ***** *	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	(proprietà 2/4) Codice Fiscale/P.IVA: *****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1981 al 09/12/1990	***** (proprietà 1/2) ***** *** ***** (PROPRIETÀ 1/2) Codice Fiscale/P.IVA: ** *****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Trombetta Emilia	18/07/1981	7128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/1990 al 03/10/2000	***** (proprietà 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/05/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2000 al 29/11/2021	***** ***** proprietaria per 1/2 quota; ***** proprietario per 1/2 quota Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertarelli Lucio	03/10/2000	21375	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/01/2001		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che i Signori ***** hanno acquistato il terreno su cui successivamente hanno edificato il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte.



E' presente l'accettazione tacita dell'eredità trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1, in data 23.11.2000, al numero 58229 di formalità, da parte della Sig.ra ***** , a seguito del defunto marito ***** (deceduto in data *****)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/10/2000
Reg. gen. 75994 - Reg. part. 20629
Importo: € 420.000,00
A favore di Credito Italiano Spa
Contro *****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 6,815 %
Rogante: Notaio Bertarelli Lucio
Data: 03/10/2000
N° repertorio: 21376
- **22/09/2020** derivante da Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 22/09/2020
Reg. gen. 91921 - Reg. part. 16464
Importo: € 216.911,89
A favore di Credito Italiano Spa
Contro *****
Capitale: € 103.291,37
Rogante: Notaio Bertarelli Lucio
Data: 03/10/2000
N° repertorio: 21376

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
Trascritto a Roma il 13/12/2016
Reg. gen. 140147 - Reg. part. 95795
A favore di *****
Contro *****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 16/11/2018
Reg. gen. 131668 - Reg. part. 91400
A favore di *****
Contro *****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/12/2019
Reg. gen. 151524 - Reg. part. 91400
A favore di *****
Contro *****



NORMATIVA URBANISTICA

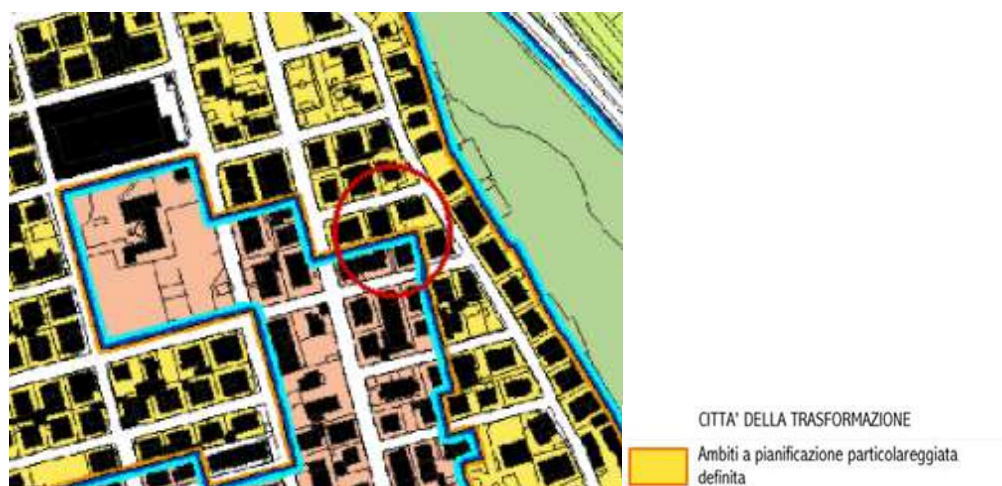
Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato come: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici.

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

In relazione alla Tavole del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), l'area ricade in: TAV. A - Paesaggio degli insediamenti urbani - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti TAV B - Aree di interesse archeologico già individuate, beni puntuali con fascia di rispetto - aree urbanizzate del PTPR; TAV. C - Tessuto urbano

Piano Regolatore Generale



Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tav. A



Tav. B





	mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
		aree urbanizzate del PTPR N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 co1 LR 24/98	

Tav. C



	Tessuto urbano
--	----------------

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui il bene in esame è parte, è stato costruito abusivamente e successivamente è stata presentata una domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 da parte del Sig. ***** prot. 69497 del 29.03.1985. **E' stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n.124981 il 21.07.1998, per 134,53 mq di superficie residenziale e di 166,94 di superficie non residenziale (box auto non oggetto di pignoramento).** Si precisa che essendo la planimetria catastale allegata alla domanda di condono, l'ultimo documento agli atti, si sono riscontrate delle difformità tra quest'ultima e lo stato dei luoghi. Tali difformità consistono nella rimozione del ripostiglio posto nel sottoscala.

Per sanare le difformità rilevate, sarà necessario predisporre una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis del DPR 380/01 e s.m.i. i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 251,24 e € 1.000,00 di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT. € 3.251,24.

Non è presente il Certificato di agibilità.

APE - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA



chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Partendo dal valore di stima del bene pari ad € 207.600,00 a tale valore saranno detratte le spese per sanare le difformità rilevate si arriva ad un importo pari ad € 204.348,76. Tale importo sarà decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., arrivando ad € 173.696,446.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Urania n.16, interno 5, piano 2°-3°	173,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 207.600,00	100,00%	€ 207.600,00
Valore di stima:					€ 207.600,00
					€ 173.696,446

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.

Roma, li 03/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana



ELENCO ALLEGATI:

- Atto di provenienza;
- Estratti di mappa;
- Foto;
- Google maps;
- Ortofoto;
- Planimetrie catastali;
- Visure e schede catastali;
- Visure in Conservatoria;
- Inquadramento Urbanistico;
- Quotazioni immobiliari;
- Domanda di concessione in sanatoria;
- Concessione edilizia in sanatoria;
- Pec inviata alle parti;
- Verbale del sopralluogo.

