
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zeppa Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T.....	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19

INCARICO

All'udienza del 01/03/2023, il sottoscritto Arch. Zeppa Claudia, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email zecla.g@gmail.com, PEC c.zeppa@pec.archrm.it, Tel. 0832457053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2023 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 Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà di porzione immobiliare semindipendente disposta su due livelli, della superficie lorda di circa mq 105, ubicata in via Palagonia, 73. Il bene è situato nell'area suburbana est del comune di Roma, oltre il G.R.A. all'interno dell'area denominata Valle Fiorita ed è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1021 - part. 996 - sub. 17 - cat. A/2 - classe 6 - vani 5 - sup. cat. tot. mq 89 - escluse aree scoperte mq 81 - rendita € 813,42 - P1-2. Alla data del sopralluogo (31.03.2023) l'unità immobiliare ad uso civile abitazione risultava composta da:

- piano terra: scala di accesso al piano primo, composta da rampa unica

- piano primo: soggiorno con scala di collegamento con il piano superiore, camera, bagno, cucina e due balconi

- piano primo: camera, wc e balcone

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico dello stato dei luoghi (all. 10.)

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto, edificato in assenza di regolari permessi, sono state presentate le seguenti istanze di condono edilizio: prot. n. 71401 del 01.04.1986, prot. n. 7069 del 02.02.1989, prot. n. 90386/0 sott. 1 del 31.12.1996.

Allo stato l'iter istruttorio è terminato e previo pagamento di quanto dovuto è possibile ritirare la concessione in sanatoria. Per alcune incongruenze e disallineamenti rilevati dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita, si rimanda ai paragrafi relativi alla regolarità edilizia e catastale.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà relativa ad un posto auto scoperto di mq 13 con accesso diretto da Via Randazzo n. 53. Il cespite è collocato al piano terra (S1 catastale) di un piccolo complesso residenziale costituito da più unità abitative semindipendenti. Il bene è ubicato nell'area suburbana est del comune di Roma, oltre il G.R.A. all'interno dell'area denominata Valle Fiorita ed è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1021 - part. 996 - sub. 42 - cat. C/6 - classe 11 - consistenza mq 13 - sup. cat. mq 13 - rendita € 44,98 - PS1.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, si rappresenta che il bene è parte integrante di un piccolo complesso edificato in assenza di permessi. Dall'esame delle istanze di condono reperite, prot. n. 71401 del 01.04.1986, prot. n. 7069 del 02.02.1989, prot. n. 90386/0 sott. 1 del 31.12.1996, si è rilevato che il posto auto, seppur indicato nella scheda dell'elaborato grafico dei subalterni, non viene menzionato nella relazione descrittiva delle opere oggetto della richiesta di sanatoria. Pertanto si ritiene che lo stesso sia privo di titolo edilizio. Il bene potrà essere legittimato presentando presso il competente ufficio regolare pratica edilizia.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Coniugata dal , in regime di separazione dei beni, con il sig. **** Omissis **** deceduto a il

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Coniugata dal , in regime di separazione dei beni, con il sig. **** Omissis **** deceduto a il

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Il bene confina con: sub. 20, area di distacco tra fabbricati e sub. 18

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Il bene confina con: sub. 41, sub. 43, rampa di accesso ai box salvo altri e diversi.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,57 mq	77,70 mq	1	77,70 mq	2,70 m	1
Balcone	22,68 mq	24,26 mq	0,3	7,28 mq	2,70 m	1
Abitazione	17,58 mq	20,21 mq	0,9	18,19 mq	2,50 m	2
Balcone	6,16 mq	6,59 mq	0,3	1,98 mq	2,50 m	2
Totale superficie convenzionale:				105,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	105,15 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTA CONSISTENZE

Si precisa che in sede di analisi della documentazione reperita, si è rilevata una leggera discrepanza tra le superfici indicate nella visura storica per immobile e quanto riportato nell'istanza di condono. Tuttavia, ai fini della valutazione complessiva del cespite si è tenuto conto delle superfici conteggiate dall'Ufficio Condono come da prospetto "Tabella riepilogativa Calcoli" (all.9) e ragguagliate come indicato nel D.P.R. n. 380/98.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini della valutazione le superfici sono state ragguagliate come indicato nel D.P.R. n. 380/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1989 al 10/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 996, Sub. 17, Zc. 6 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 10/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 996, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1,42 Piano 2-1

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 996, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 597,79 Piano 2_1
Dal 09/11/2015 al 15/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 996, Sub. 17, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale totale: 89 mq Totale: escluse aree scoperte 81 mq mq Rendita € 813,42 Piano 2-1

Alla data del 15.03.2023 il bene risulta ancora intestato a:

- **** Omissis **** nato a il
- **** Omissis **** nato a il
- **** Omissis **** nato a il
- **** Omissis **** nata a il
- **** Omissis **** nato a il
- **** Omissis **** nata a il

pertanto sarà necessario presentare, presso il competente ufficio, rettifica dei dati per mancata voltura.

Dall'esame della visura storica per immobile si rileva altresì:

- VARIAZIONE del 16/03/1989 in atti dal 04/03/1999 per FRAZIONAMENTO FUSIONE ALLINEAMENTO DOCFA (n.26924/1989)
- VARIAZIONE del 10/12/1990 in atti dal 08/12/1999 VARIAZIONE USO (n. 99528.1/1990)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2019 Pratica n. RM0418955 in atti dal 23/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 161171.1/2019)

Si precisa che:

il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio di Roma, Agenzia dell'Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati riportati nella soprastante tabella, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data del 15.03.2023.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 996, Sub. 42, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 mq Rendita € 0,10 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 996, Sub. 42, Zc. 6

		Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 44,98 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 15/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 996, Sub. 42, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 44,98 Piano S1

Dall'esame della visura storica per immobile si rileva altresì:

- COSTITUZIONE del 10/12/1990 in atti dal 31/03/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 99524.1/1990)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2019 Pratica n. RM0418975 in atti dal 23/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 161183.1/2019)

Si precisa che:

il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio di Roma, Agenzia dell'Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati riportati nella soprastante tabella, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data del 15.03.2023.

Alla data del 15.03.2023 il cespite risulta ancora intestato a **** Omissis ****, pertanto sarà necessario presentare, presso il competente ufficio, rettifica dei dati per mancata voltura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	996	17	6	A2	6	5 VANI	89 mq, totale escluse aree scoperte mq 81 mq	813,42 €	2_1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (all.11), si rilevano le seguenti incongruenze:

- disallineamento della finestra del bagno
- disallineamento del tramezzo posto al confine tra la camera da letto ed il vano soggiorno
- i locali posti al piano secondo per i quali è stata richiesta la sanatoria ad uso residenziale, sono stati accatastati come soffitta

REGOLARIZZAZIONE

Previa regolarizzazione edilizia e come di seguito dettagliato, la planimetria potrà essere aggiornata presentando presso il competente ufficio nuova partica Docfa con l'esatta rappresentazione grafica dei luoghi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	996	42	6	C6	11	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in normale stato di conservazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Sono parti comune del fabbricato: le fondazioni, le murature perimetrali, le coperture dell'edificio, gli impianti sino al punto di diramazione dei singoli appartamenti, gli accessi pedonali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Sono parti comune del fabbricato: le fondazioni, le murature perimetrali, le coperture dell'edificio, gli impianti sino al punto di diramazione dei singoli appartamenti, gli accessi pedonali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

La proprietà oggetto di valutazione è composta da un'unità residenziale semindipendente situata nella zona suburbana est del comune di Roma, fuori dal G.R.A., in località denominata Valle Fiorita area adiacente alla più nota Tor Bella Monaca.

Il contesto circostante è costituito da edifici multipiano con destinazione prettamente residenziale, spesso sorti spontaneamente e senza regolare titolo. Nelle immediate vicinanze si rileva una scarsa dotazione di servizi di quartiere e di parcheggi pubblici. La zona è raggiungibile attraverso via Casilina ed è collegata al centro cittadino attraverso i mezzi di superficie su gomma e dalla linea C della metropolitana le cui fermate sono situate sulla principale via Casilina.

La proprietà dista: circa 20 km dalla stazione Termini e circa 47 km dall'aeroporto Leonardo da Vinci.

Il bene pignorato è parte integrante di un fabbricato cielo_terra che si articola su quattro livelli ed è costituito da più unità residenziali oltre box e posti auto, il tutto edificato su di un lotto di terreno di sagoma regolare ubicato tra via Randazzo e via Palagonia. Tutti gli appartamenti si articolano su due livelli, nello specifico alcuni sono composti da piano interrato e piano terra, altri da piano primo e piano secondo. Da via Palagonia 73 si accede all'interno del lotto ed un passaggio pedonale comune conduce all'interno 8. Attraverso un portoncino blindato ed una piccola rampa di scale si raggiunge l'unità posta ai piani primo e secondo.

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda ragguagliata pari a circa mq 105 ed è composto da:

- piano terra: scala di accesso al piano primo
- piano primo: soggiorno con scala di collegamento con il piano superiore, camera, bagno, cucina e due balconi
- piano primo: camera, wc e balcone coperto da pensilina con struttura in ferro e copertura metallica

L'intero complesso è stato edificato nel 1982 con struttura in cemento armato e come si rileva dal certificato di collaudo statico delle strutture, depositato presso l'ufficio del Genio Civile della Regione Lazio prot. n. 39254 del 10.12.1982, le fondazioni sono state eseguite con plinti in c.a. gravanti su terreno compatto e collegati tra loro da cordoli in c.a., la struttura portante è stata eseguita con gabbia aperta costituita da travi e pilastri in c.a, i solai sono in struttura mista (c.a. e laterizi), la scala è stata eseguita con gradini a sbalzo su travi rampanti. Esternamente l'edificio appare in discreto stato di conservazione i prospetti esterni sono in parte rivestiti in cortina, in parte intonacati o in cemento a vista.

Internamente gli ambienti sono in normale stato di conservazione ad eccezione del vano cucina dove si è riscontrata la presenza di precedenti infiltrazioni di umidità. I locali al piano primo hanno altezza utile interna pari a circa 2,7 m mentre quelli al piano secondo, con copertura a spiovente, hanno altezza media pari a circa 2,5 m. I pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni sono completi di sanitari e rubinetteria, i rivestimenti dei servizi (bagno e cucina) sono in gres ceramico. Gli infissi esterni sono in PVC

protetti da grate in ferro e persiane in alluminio, le porte sono in legno, i balconi sono protetti da ringhiera in ferro. Sono presenti gli impianti: idrico sanitario, di illuminazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna situata sul balcone, i radiatori sono in alluminio, sono altresì presenti condizionatori con split situati nei principali vani. Trattandosi di casa semindipendente ma facente comunque parte di un condominio di fatto e ricadente all'interno del "Consorzio Valle Fiorita" non è stato possibile accertare se per esso sono dovuti oneri condominiali o "consortili". Eventuali arretrati saranno a carico dell'aggiudicatario per le due annualità precedenti al trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del c.p.c; circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del prezzo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

La proprietà oggetto di valutazione è composta da un posto auto scoperto della superficie catastale di mq 13 è ubicato al piano terra (S1 catastale) e trae accesso diretto da via Randazzo n. 53. Allo stato il posto auto risulta asfaltato e privo di recinzione e segnaletica a terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Alla data del sopralluogo la proprietà risultava occupata dalla debitrice e dal marito.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Alla data del sopralluogo la proprietà risultava occupata dalla debitrice e dal marito.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1991 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Paulillo	25/07/1991	n. 26471	n. 6878
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate	27/07/1991	n. 68332	n. 38378
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Atti Pubblici	31/07/1991	42476 serie 1/V	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA:

Si precisa che con atto di compravendita a rogito del notaio Augusto Paulillo del 25.07.1991 repp. N. 26471/6878, la sig.ra **** Omissis **** ha acquistato dalla società **** Omissis **** appartamento posto al piano primo e secondo, distinto con il numero 8, composto da due camere ed accessori al piano primo e di due vani soffitta al piano secondo. In verità, come si evince dal progetto allegato all'istanza di condono prot. n. 90386/0 sott.1, per i locali posti al piano secondo è stata richiesta concessione in sanatoria ad uso residenziale e non a soffitta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1991 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Paulillo	25/07/1991	n. 26471	n. 6878
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate	27/07/1991	n. 68332	n. 38378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Atti Pubblici	31/07/1991	42476 serie 1/V	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma il 01/09/2007
Reg. gen. 159760 - Reg. part. 40467
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Valente Mattia
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 20632
N° raccolta: 8754
- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia Gerit Spa
Iscritto a Roma il 17/03/2009
Reg. gen. 34880 - Reg. part. 9250
Quota: 1/1
Importo: € 16.511,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.255,80
Rogante: Equitalia Gerit Spa
Data: 05/03/2009
N° repertorio: 107114
N° raccolta: 57

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/03/2022
Reg. gen. 33706 - Reg. part. 23638
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma il 01/09/2007
Reg. gen. 159760 - Reg. part. 40467
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Valente Mattia
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 20632
N° raccolta: 8754
- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia Gerit Spa
Iscritto a Roma il 17/03/2009
Reg. gen. 34880 - Reg. part. 9250
Quota: 1/1
Importo: € 16.511,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 8.255,80
Rogante: Equitalia Gerit Spa
Data: 05/03/2009
N° repertorio: 107114
N° raccolta: 57

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 18/03/2022
Reg. gen. 33706 - Reg. part. 23638
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14.04.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 relativa a “Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi SISTEMI E REGOLE e RETE ECOLOGICA del PRG del 2008 – il cespite ricade nell’ambito di SISTEMI E REGOLE:

NEL SISTEMA AMBIENTALE: sistema insediativo "CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE" ambiti a pianificazione particolareggiata definita Art. 62 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del Piano)

NELLA RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

NELLA CARTA PER LA QUALITA': nessuna prescrizione

In base alle indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. n. 56 e n. 1025/2007:

TAV. A: Sistema del paesaggio insediativo

- Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B:

- Aree urbanizzate del PTPR

TAV. C:

- Beni del patrimonio culturale

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Si rimanda al bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAGONIA, 73, INTERNO 8, PIANO T-1-2

ITER CONCESSORIO

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti uffici, con riferimento al bene pignorato, la scrivente ha accertato quanto segue:

ITER EDILIZIO DELL' UNITA' IMMOBILIARE ED ANALISI DEL FASCICOLO DI CONDONO

DOMANDA DI CONDONO PROT. N. 90386/0 sott. 1. (all.9)

Il bene pignorato è parte integrante di un fabbricato cielo_terra che si articola su quattro livelli ed è costituito da più unità residenziali oltre box e posti auto. Nello specifico alcuni appartamenti sono composti da piano interrato e piano terra, altri da piano primo e piano secondo. Come si rileva dalla documentazione reperita, la struttura portante dell'edificio, priva di tramezzatura interna e di tamponatura esterna, è stata edificata, in assenza di regolare titolo nel 1982-1983. Per sanare l'illecito edilizio e relativamente al bene oggetto di pignoramento:

- in data 01.04.1986, il sig. **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma, Ripartizione XV, istanza di sanatoria prot. n. 71401 volta a condonare una residenza disposta su quattro livelli e della superficie complessiva di mq 238,42 oltre locali accessori ad uso box auto

- In data 02.02.1989, a sostituzione ed integrazione della precedente, il sig. **** Omissis **** presentava domanda di condono prot. n. 7069 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso, sempre in riferimento alla residenza di cui alla domanda prot. n. 71401.

- In data 11.02.2000 l'U.S.C.E. notificava, al legittimo proprietario, comunicazione prot. n. 335792/99 per il ritiro della concessione in sanatoria.

- In data 20.12.2000 prot. n. 199398 il sig. **** Omissis **** depositava presso il Comune di Roma, Ufficio

speciale Condono Edilizio, domanda di riesame della pratica prot. n. 71401/000 del 01.04.1986, con oggetto "divisione pratica e scorporo della superficie" in quanto l'originaria residenza, oggetto di sanatoria, era stata frazionata in due unità abitative, facenti capo a due differenti proprietari.

- In data 11.05.2001, prot. n. 49982, l'U.S.C.E. comunicava, ai soggetti titolati, che a seguito di un attento riesame della pratica, la documentazione aggiuntiva depositata con prot. n. 7069 del 02.02.1989, era stata inoltrata fuori dai termini della L. 47/85, pertanto le ultime istanze, frazionamento e variazione di superficie da non residenziale in superficie residenziale, non venivano accolte e si ripristinava l'originaria domanda di condono.

- In data 14.06.2012 con prot. n. 46730 i sigg.ri **** Omissis **** depositavano presso l'ufficio preposto, sollecito d'urgenza per l'istruttoria della pratica n. 71401/00 del 01.04.1986 e riesame per costituzione di nuovo fascicolo.

- In data 07.11.2013 con prot. n. 81118 i proprietari dei cespiti (residenze e box auto) al fine di proseguire l'istruttoria delle predette istanze (prot. n. 71401/86 e prot. n. 7069/89), giusta richiesta inoltrata dall'U.S.C.E in data 21.10.2013 n. 2013/75990, autorizzavano l'ufficio preposto al passaggio delle pratiche ai sensi della legge 712/94

- Si costituiva così il fascicolo prot. n. 90386/0 sott. 1.

A seguito della richiesta di accesso agli atti trasmessa attraverso il SIPRE, l'ufficio condono ha inoltrato alla scrivente quanto segue:

- Moduli di richiesta Mod. 47/85-R e Mod. 47/85-A rif. prot. n. 71401/86
- Moduli di richiesta Mod. 47/85-R e Mod. 47/85-A rif. prot. n. 7069/89 - integrazione
- Cedolini dei versamenti
- Documentazione fotografica
- Perizia giurata
- Relazione tecnica sullo stato dei lavori ai fini delle Legge 47/85 e succ. mod. e Legge 724/94
- Visura storica per immobile
- Planimetrie catastali
- Ricorso avverso notifica prot. n. 335792/98_prot. n. 49982/2001
- Scheda riesame del 22.02.2001
- Domanda di riesame pratica del 20.12.2000 prot. n. 199398
- Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà
- Sollecito d'urgenza istruttoria pratica_prot. n. 46730 del 14.06.2012
- Elaborato planimetrico
- Autorizzazione alla normativa successiva_prot. n. 81118 del 07.11.2013
- Richiesta concessione in sanatoria_prot. n. 81118 del 07.11.2013
- Certificato di collaudo statico
- Perizia giurata sullo stato delle opere_prot. n. 4264 del 18.01.2013
- Relazione tecnica perizia giurata
- Elaborato grafico di progetto_prot. n. 46730 del 14.06.2012

Dall'esame della documentazione, inoltrata dal competente ufficio e relativa al bene oggetto di pignoramento, si è accertato che la domanda di sanatoria, limitatamente alla residenza oggetto di pignoramento, è volta a regolarizzare una superficie utile residenziale pari a mq 85,15 e mq 28,84 di superficie utile non residenziale.

INCONGRUENZE

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali depositate nel fascicolo e l'elaborato grafico allegato all'istanza di condono si sono rilevate le seguenti incongruenze (all.9/10/11/12)

1. Disallineamento della finestra del bagno
2. Disallineamento del tramezzo posto al confine tra la camera da letto ed il vano soggiorno
3. i vani al piano secondo per i quali è stata richiesta la sanatoria ad uso residenziale, sono stati accatastati come soffitta

La differente destinazione catastale dei locali posti al P2 (soffitta in luogo di residenza) è chiaramente un errore materiale, in quanto la sanatoria verrà rilasciata per uso residenziale così come rappresentato nel progetto. Relativamente ai disallineamenti sopra esposti (tramezzo e finestra) è possibile che questi siano da imputare più ad un errore materiale effettuato in corso di redazione degli elaborati grafici che non ad una reale trasformazione del cespite. Considerato che nell'atto di provenienza sono indicate tutte le pratiche di condono relative all'intera palazzina, in fase di indagine, è stato necessario richiedere più fascicoli al fine di comprendere quale fosse quello di pertinenza del bene pignorato. Dall'esame della documentazione grafica afferente alla residenza attigua, per la quale è già stata rilasciata la concessione in sanatoria, sembrerebbe che le due residenze siano speculari, con stessa sagoma ed analoga distribuzione degli spazi interni.

La scrivente rappresenta che a seguito delle indagini effettuate presso l'ufficio Condono si è appreso che l'iter istruttorio della pratica prot. n. 90386/0 sott. 1, ad oggi è concluso e, previo pagamento dei conguagli come da tabella riepilogativa dei calcoli (all.18), è possibile ritirare la concessione in sanatoria. Stante la situazione appena illustrata (incongruenze e disallineamenti), si consiglia, preventivamente, di effettuare tutte le verifiche del caso e ove possibile presentare istanza di rettifica degli elaborati grafici. Si precisa altresì che in caso contrario i disallineamenti/difformità permarranno sul bene.

LA PROPRIETA' E' PRIVA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'

SI SPECIFICA CHE, LE SCHEDE GRAFICHE ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE HANNO MERO CARATTERE ESPLICATIVO ED HANNO IL SOLO SCOPO DI FORNIRE UNA MIGLIORE COMPrensIONE DELL'EVOLUZIONE PROGETTUALE E COSTRUTTIVA DEL BENE. EVENTUALI IMPRECISSIONI IN MERITO ALLE MISURE E/O MQ INDICATI SULLE SCHEDE, SONO FISILOGICHE IN QUANTO LA SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO E' STATA EFFETTUATA SU PROGETTI A VOLTE REDATTI IN MODO SEMPLICISTICO E SPESSO PRIVI DI MISURE, QUESTE ULTIME NECESSARIE ED ESSENZIALI PER UNA VERIFICA PUNTUALE. INOLTRE GLI STESSI SONO STATI FOTOCOPIATI E/O SCANSIONATI E/O FOTOGRAFATI, ED IN FASE DI RIPRODUZIONE HANNO SUBITO INEVITABILMENTE DEFORMAZIONI TALI DA NON CONSENTIRNE LA PERFETTA CORRISPONDENZA.

SI CHIARISCE ALTRESI', CHE I COSTI E GLI ONERI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE AL MOMENTO SONO STATI STIMATI DALL'UFFICIO IN € 17.123,11 SALVO EVENTUALI ULTERIORI CONGUALI DA DEFINIRE E SARANNO TUTTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO. AL VALORE COMPLESSIVO FINALE E' STATA DECURTATA UNA SOMMA PERCENTUALE, CHE TIENE CONTO DELLE SPESE CHE DOVRA' SOSTENERE IL FUTURO ACQUIRENTE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RANDAZZO, 53, PIANO T

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, si rappresenta che il bene è parte integrante di un piccolo complesso edificato in assenza di permessi. Dall'esame delle istanze di condono reperite, prot. n. 71401 del 01.04.1986, prot. n. 7069 del 02.02.1989, prot. n. 90386/0 sott. 1 del 31.12.1996, si è rilevato che il posto auto, seppur indicato nella scheda dell'elaborato grafico dei subalterni, non viene menzionato nella relazione descrittiva delle opere oggetto della richiesta di sanatoria. Pertanto si ritiene che lo stesso sia privo di titolo edilizio. Il bene potrà essere legittimato presentando presso il competente ufficio regolare pratica edilizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2
Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà di porzione immobiliare semindipendente disposta su due livelli, della superficie lorda di circa mq 105, ubicata in via Palagonia, 73. Il bene è situato nell'area suburbana est del comune di Roma, oltre il G.R.A. all'interno dell'area denominata Valle Fiorita ed è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1021 - part. 996 - sub. 17 - cat. A/2 - classe 6 - vani 5 - sup. cat. tot. mq 89 - escluse aree scoperte mq 81 - rendita € 813,42 - P1-2. Alla data del sopralluogo (31.03.2023) l'unità immobiliare ad uso civile abitazione risultava composta da: - piano terra: scala di accesso al piano primo, composta da rampa unica - piano primo: soggiorno con scala di collegamento con il piano superiore, camera, bagno, cucina e due balconi - piano primo: camera, wc e balcone Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico dello stato dei luoghi (all. 10.) Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto, edificato in assenza di regolari permessi, sono state presentate le seguenti istanze di condono edilizio: prot. n. 71401 del 01.04.1986, prot. n. 7069 del 02.02.1989, prot. n. 90386/0 sott. 1 del 31.12.1996. Allo stato l'iter istruttorio è terminato e previo pagamento di quanto dovuto è possibile ritirare la concessione in sanatoria. Per alcune incongruenze e disallineamenti rilevati dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita, si rimanda ai paragrafi relativi alla regolarità edilizia e catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 996, Sub. 17, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 168.240,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini di mercato è emerso che, alla data della redazione della perizia, le residenze situate in prossimità di via Palagonia, analoghe al bene pignorato per dimensione, stato manutentivo e qualità edilizia, vengono offerte sul mercato ad un prezzo medio pari a €/mq 1.500,00.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.200,00 (min) e €/mq 1.800,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.397,00 (min) e €/mq 2.082,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Si è ritenuto, pertanto congruo applicare un parametro unitario pari a €/mq 1.600,00

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T
 Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà relativa ad un posto auto scoperto di mq 13 con accesso diretto da Via Randazzo n. 53. Il cespite è collocato al piano terra (S1 catastale) di un piccolo complesso residenziale costituito da più unità abitative semindipendenti. Il bene è ubicato nell'area suburbana est del comune di Roma, oltre il G.R.A. all'interno dell'area denominata Valle Fiorita ed è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1021 - part. 996 - sub. 42 - cat. C/6 - classe 11 - consistenza mq 13 - sup. cat. mq 13 - rendita € 44,98 - PS1. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, si rappresenta che il bene è parte integrante di un piccolo complesso edificato in assenza di permessi. Dall'esame delle istanze di condono reperite, prot. n. 71401 del 01.04.1986, prot. n. 7069 del 02.02.1989, prot. n. 90386/0 sott. 1 del 31.12.1996, si è rilevato che il posto auto, seppur indicato nella scheda dell'elaborato grafico dei subalterni, non viene menzionato nella relazione descrittiva delle opere oggetto della richiesta di sanatoria. Pertanto si ritiene che lo stesso sia privo di titolo edilizio. Il bene potrà essere legittimato presentando presso il competente ufficio regolare pratica edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 996, Sub. 42, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.240,00
 Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
 Dalle indagini di mercato è emerso che, alla data della redazione della perizia, le residenze situate in prossimità di via Palagonia, analoghe al bene pignorato per dimensione, stato manutentivo e qualità edilizia, vengono offerte sul mercato ad un prezzo medio pari a €/mq 1.500,00.
 I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.200,00 (min) e €/mq 1.800,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.397,00 (min) e €/mq 2.082,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Si è ritenuto, pertanto congruo applicare un parametro unitario pari a €/mq 1.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Palagonia, 73, interno 8, piano T-1-2	105,15 mq	1.600,00 €/mq	€ 168.240,00	100,00%	€ 168.240,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Randazzo, 53, piano T	3,90 mq	1.600,00 €/mq	€ 6.240,00	100,00%	€ 6.240,00
				Valore di stima:	€ 174.480,00

Valore di stima: € 174.480,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%
Deprezzamento per chiusura pratica di condono/eventuali rettifiche/regolarizzazione	10,00	%
Deprezzamento per eventuali oneri condominiali o "consortili"	1500,00	€

Valore finale di stima: € 138.084,00

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 01/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zeppa Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1_ Certificato Contestuale
- ✓ Altri allegati - ALL. 2_certificato decesso
- ✓ Altri allegati - ALL. 3_VISURA FG 1021 PART 996 SUB 42 BOX
- ✓ Altri allegati - ALL. 4_VISURA FG 1021 PART 996 SUB 17 RES
- ✓ Altri allegati - ALL. 5_PLANIMETRIA SUB 42
- ✓ Altri allegati - ALL. 6_PLANIMETRIA SUB 17
- ✓ Altri allegati - ALL. 7_ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - ALL. 8_ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 9_FASCICOLO CONDONO 0_90386_1 unico file
- ✓ Altri allegati - ALL. 10_SCHEDA GRAFICA STATO DEI LUOGHI
- ✓ Altri allegati - ALL. 11_SCHEDA GRAFICA CONFORMITA' CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 12_SCHEDA GRAFICA CONFORMITA' EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - ALL. 13_ATTO DI COMPRAVENDIGTA REP. N. 26471_6878 DEL 25.07.91
- ✓ Altri allegati - ALL. 14_Trascrizione nn. 68332_38378 del 1991 compravendita
- ✓ Altri allegati - ALL. 15_elenco sintetico formalità

- ✓ Altri allegati - ALL. 16_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 17_PERIZIA PRIVACY