

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2022 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

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

## INCARICO

---

In data 19/10/2022, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina comunicante ubicati a Roma - via San Benedetto dei Marsi 41, interno 3, piano T- S1.

## DESCRIZIONE

---

**Appartamento con cantina** in Roma, via San Benedetto dei Marsi 41 Foglio 295 particella 1675 sub 518, al piano terra, piano sotterraneo 1°, interno 3 Zona 4, A2, classe 3, vani 5, superficie catastale mq 93, rendita di Euro 1.213,67.

L'appartamento è costituito da: al piano terra: ingresso, due camere, bagno, al piano S1 cantina (altezza 2,20 metri) trasformata impropriamente in abitazione: soggiorno, cucina, bagno, terrazza a livello con tettoia, opere in muratura (sedute, barbecue) e ripostiglio prefabbricato. L'appartamento ha in dotazione un posto auto non pignorato nella corte del fabbricato distinto al n.3.

L'unità immobiliare nel 1987 è stata oggetto di istanza di condono cui è seguito nel 2005/2006 il deposito di n. 2 DIA per completamento edificio di civile abitazione. Nel 2015 l'istanza di condono è stata oggetto di reiezione. Pertanto, salvo altro, dette DIA sono da ritenersi non conformi, quindi oggetto di revoca e **il manufatto edilizio in discussione non è regolare ai sensi della Legge n° 47/1985 e seguenti.**

L'appartamento ha in dotazione un posto auto, come da atto di provenienza (all. 4), che non è stato pignorato, identificato in catasto al foglio 795, part 1675, sub 546.

Via San Benedetto dei Marsi, strada senza uscita, è ubicata all'estremo ovest dell'insediamento di Case Rosse, in adiacenza all'enclave del Tecnopolo Tiburtino. All'incrocio con via Foresta, è sito il fabbricato con l'immobile pignorato, a pianta rettangolare sui due lati a meridione prospettante sulla campagna romana.

Case Rosse è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. VI Settecamini, nel territorio del Municipio Roma IV. Sorge al sedicesimo chilometro della via Tiburtina, lato sud della stessa, racchiusa a sacco da viale del Tecnopolo, via Montedodorisio e un tratto di via della Tenuta del Cavaliere.

La zona è facilmente raggiungibile dal GRA, quindi dalla A24. Il vicino centro commerciale Roma Est contiene numerosi servizi commerciali, sale cinematografiche, ecc.

L'esperto si è recato due volte sui luoghi riuscendo a fare accesso nell'immobile in data 18.1.2023.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** Appartamento con cantina comunicante ubicati a Roma - via San Benedetto dei Marsi 41, interno 3, piano T- S1.

### 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

L'appartamento e la cantina confinano con:  
interno 2, interno 4, vano scala, distacco verso terrapieno, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,20 mq	68,40 mq	1,00	68,40 mq	2,70 m	T
Cantina	52,50 mq	65,70 mq	0,50	32,85 mq	2,20 m	S1
Terrazza	21,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	S1
Terrazza	32,00 mq	34,20 mq	0,10	3,42 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,17 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2009 al 23/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 1675, Sub. 518, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 93/91 mq Rendita € 1.213,67 Piano T/S1
Dal 13/03/2007 al 17/09/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 1675, Sub. 518, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1.213,67 Piano T/S1
Dal 08/06/2006 al 13/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 295, Part. 1675, Sub. 518, Zc. 4 Categoria F3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	295	1675	518	4	A2	3	5 vani	93/91 mq	1213,67 €	T/S1		

### **Corrispondenza catastale**

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per diversa distribuzione interna. L'aggiornamento ha un costo orientativo di circa euro 700,00.

## PRECISAZIONI

Vi è congruenza - al momento del pignoramento - fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Il debitore non è presente nell'anagrafe di Roma.

L'appartamento ha in dotazione un posto auto, come da atto di provenienza (all. 4), che non è stato pignorato, identificato in catasto al foglio 795, part 1675, sub 546.

## PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.  
Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.  
In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio fatto pervenire allo scrivente dall'amministratore p.t. del condominio di via San benedetto dei Marsi 41 (all. 7).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù significative gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **FABBRICATO**

Fondazioni: a plinti in c.a. con cordoli di collegamento.

Strutture verticali: pilastri e travi in c.a.

Solai: tipo misto in c.a. e travetti prefabbricati.

Copertura: piani di falda a capanna.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne: murature in laterizi forati, rivestimento in intonaco rifinito con cortina tipo mattoni., cornicione in intonaco. Condizioni: sufficiente, presenza di distacchi di tinteggiatura e dilavature in facciata sul cornicione.

Pareti interne: rivestimento vano scala in tinta. Condizione: discreta.

Infissi esterni: portone in metallo e vetro (condizioni sufficienti). Vano scala: finestre a vasistas in alluminio (condizioni normali).

Aree esterne: cancelli in ferro zincato carrabile (scorrevole) e pedonale (ad anta con tettoia), recinzione in muratura sormontata da ringhiera in ferro su copertina in travertino, rivestimento in intonaco. Corte d'accesso: pavimentazione in cemento.

Androne: pavimento in gres.

Vano scala: alzate, pedate e zoccolino in marmo, condizioni normali. Parapetto in ringhiera di ferro smaltato.

Ascensore con porte in lamiera metallica smaltata, condizione sufficiente.

Dotazioni condominiali: citofono, cassetta esterna per pubblicità.

### **IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

Esposizione: doppio affaccio NE-SE

Altezza interna utile: m 2,70.

Condizioni generali: normale.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: discrete. Rivestimenti bagno: ceramica. Cucina: topo mosaico a parete, ceramiche tipo cotto a pavimento varie misure e forme. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni scadenti.

Pavimentazione interna: ceramiche tipo gres al PT, tipo cotto al piano S1. Condizioni: normali.

Infissi esterni: ante finestre in legno tipo douglas a doppio vetro, griglie antieffrazione in ferro smaltato, soglie e davanzali in travertino. Portoncino tipo blindato, soglia in marmo. Condizioni: infissi: sufficienti.

Infissi interni: porte tipo noce, conservazione normale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina.

Impianto termico: autonomo, radiatori in alluminio. Climatizzatori con u.e. in terrazza al piano S1

Assenza libretto manutenzione. Impianto tv

## STATO DI OCCUPAZIONE

Durante l'accesso l'immobile era occupato dalla ex moglie del debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha riferito di vivere nell'appartamento con la figlia. Con sentenza alla causa RG n. 35513/2018 n. 13509/2022 pubbl. il 19/09/2022 (depositata in atti) il Tribunale di Roma ha assegnato l'immobile pignorato di via San Benedetto dei Marsi n. 41, Roma, all'ex moglie del debitore. La sentenza non trascritta, non è opponibile alla procedura e il bene potrà essere liberato all'emissione del Decreto di trasferimento.

### Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/1977 al 13/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notar Maurizio Gaddi di Tarquinia	01/03/1977	5585	2595
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	05/03/1977	11201	8785
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/03/2007 al 01/12/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notar Privitera Antonino di Roma	13/03/2007	39326	23418
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	15/03/2007	53342	17671
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 20.5.2023 (all. 9), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 15/03/2007  
Reg. gen. 53343 - Reg. part. 11739  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Privitera Antonino da Roma  
Data: 13/03/2007  
N° repertorio: 39327  
N° raccolta: 23419

## Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 21/03/2022  
Reg. gen. 34458 - Reg. part. 24187  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in:

**1) Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:10000. Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Norme tecniche di attuazione: Art.62. Strumento di Attuazione: zona O Case Rosse B.

**2) Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani. Tav.B. Beni paesaggistici. Aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno. Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per il manufatto oggetto di stima è stata presentata **istanza di condono edilizio prot. 87/9998/sot.4.** Successivamente sono state depositate presso il municipio 4, *DIA per completamento di edificio adibito a civile abitazione* prot CE\_76561 del 29.11.2005, quindi **DIA nuovi tipi prot CE\_76561 del 17.01.2016** ultimo titolo edilizio rilasciato noto (all. 6).

Fatto accesso agli atti presso l'Ufficio di scopo condono, si è riscontrato che il 14.8.2015 è stata emessa determinazione dirigenziale di **reiezione della istanza di condono edilizio prot. 87/9998/sot.4**. Non risulta in atti essere stato proposto ricorso al TAR entro 60 gg dalla notifica (all. 5).

**In ragione di ciò, salvo altro, le DIA anzidette sono da ritenersi non conformi e quindi oggetto di revoca.** Il manufatto edilizio in discussione pertanto non è regolare ai sensi della Legge n° 47/1985 e seguenti.

Previa ordinanza di demolizione verosimilmente sarebbe possibile richiedere l'applicazione della c.d. "**fiscalizzazione degli abusi edilizi**" (art.33, 34 o 38 del TU 380/2001) qualora una perizia di un ingegnere strutturista certificasse che le parziali difformità in discussione non sono demolibili perché pregiudizievoli della parte legittima (autorizzata con le concessioni in sanatoria fin qui rilasciate).

L'eventuale impossibilità di procedere alla demolizione è punita con un sistema alternativo e sostitutivo alla demolizione stessa, cioè la sanzione pecuniaria (art. 34 comma 2 DPR 380/01).

Con riferimento alla presunta preesistenza edilizia dell'immobile, si ritiene improbabile la demolizione.

Si noti bene però che il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia, dunque non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale prosegue ugualmente. Non sana o blocca gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica, ecc.).

In sostanza si fiscalizza la mancata demolizione, non la permanenza dell'illecito.

La fiscalizzazione ha uno scopo sotteso: reprimere e colpire l'illecito e indebito arricchimento che deriva dal mantenimento dell'opera abusiva.

Per quanto sopra esposto, nel caso di interventi edilizi sul fabbricato, in assenza di regolarità edilizia, sono possibili solo gli interventi di manutenzione sulle parti regolari del fabbricato mentre sussiste il rischio di non poter accedere ad alcuna agevolazione fiscale, contributo o provvidenza.

Si segnalano poi: l'uso improprio di cantina ad abitazione, tanto più con altezza di m 2,20; la camera più piccola al piano terra con superficie inferiore ai minimi consentiti (mq 9).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali (all.7).

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 900,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

La situazione rateale al 31/03/2023 per l'unità A/3 è di un debito di €4.655,64.

Il totale dovuto ad oggi, fra D.I. e successive rate, salvo conguaglio 2022, è di €5.655.64.

A questi importi occorre sottrarre la quota parte del posto auto non pignorato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** – Appartamento con cantina comunicante ubicati a Roma - via San Benedetto dei Marsi 41, interno 3, piano T- S1  
Appartamento in Roma, via San Benedetto dei Marsi 41 Foglio 295 particella 1675 sub 518, al piano terra, piano sotterraneo 1°, interno 3 Zona 4, A2, classe 3, vani 5, superficie catastale mq 93, rendita di Euro 1.213,67  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 1675, Sub. 518, Zc. 4, Categoria A2

L'appartamento è costituito da: al piano terra: ingresso, due camere, bagno, al piano S1 cantina (altezza 2,20 metri) comunicante con appartamento mediante scala interna, trasformata impropriamente in abitazione: soggiorno, cucina, bagno, terrazza a livello con tettoia, opere in muratura (sedute, barbecue) e ripostiglio prefabbricato.

L'unità immobiliare nel 1987 è stata oggetto di istanza di condono cui è seguito nel 2005/2006 il deposito di n. 2 DIA per completamento edificio di civile abitazione. Nel 2015 l'istanza di condono è stata oggetto di reiezione. Pertanto, salvo altro, dette DIA sono da ritenersi non conformi, quindi oggetto di revoca e **il manufatto edilizio in discussione non è regolare ai sensi della Legge n° 47/1985 e seguenti.**

Via San Benedetto dei Marsi, strada senza uscita, è ubicata all'estremo ovest dell'insediamento di Case Rosse, in adiacenza all'enclave del Tecnopolo Tiburtino. All'incrocio con via Foresta, è sito il fabbricato con l'immobile pignorato, a pianta rettangolare sui due lati a meridione prospettante sulla campagna romana.

Case Rosse è una frazione di Roma Capitale, situata in zona Z. VI Settecamini, nel territorio del Municipio Roma IV. Sorge al sedicesimo km della via Tiburtina, lato sud della stessa, racchiusa a sacco da viale del Tecnopolo, via Monteodorisio e un tratto di via della Tenuta del Cavaliere.

La zona è facilmente raggiungibile dal GRA, quindi dalla A24. Il vicino centro commerciale Roma est contiene numerosi servizi commerciali, sale cinematografiche, ecc.

L'esperto si è recato due volte sui luoghi riuscendo a fare accesso nell'immobile in data 18.1.2023.

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

## **STIMA**

### **Valore di stima del bene € 86.000,00**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svoltata un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 1.9000,00.

Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. L'esposizione su più lati, la presenza di una grande terrazza attrezzata, il riscaldamento autonomo, la facilità di parcheggio, la via silenziosa, costituiscono elementi di appetibilità. Le rifiniture del fabbricato, i trasporti non propriamente vicini, sono elementi di riduzione del valore immobiliare.

Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 1696,00. Pertanto il valore degli immobili pignorati è pari a **€/mq 1.696,00** x mq 112 = €189.952,00.

Il valore unitario stimato è conforme alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili.

Il secondo semestre 2022 per la zona E23, Suburbana/Settecamini/Case Rosse (via delle Case Rosse), microzona catastale n. 195, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di abitazioni civili in condizioni normali da 1.450 a 2.100 €/mq.

La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi, dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili e dalle vendite giudiziarie avvenute nel comparto G23.

Atteso quanto evidenziato nel paragrafo "Regolarità edilizia", si ritiene di computare in valore percentuale pari al -50% una riduzione per vizi urbanistici/edilizi dello stabile e dell'unità immobiliare. Pertanto €189.952,00 x 0,5 = €94.976,00 = (valore decurtato per vizi urbanistici/edilizi).

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato si deve applicare una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 10%. Pertanto: €94.976,00 x 0,9 = €85.478,40 arrotondabile a €86.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento con cantina comunicante ubicato a Roma - via San Benedetto dei Marsi 41 , interno 3, piano T- S1	112 mq	1.696,00 €/mq	€189.952,00	100,00%	€189.952,00
Valore di stima:					€189.952,00
Riduzione per mancanza di regolarità edilizia e catastale: -50%					€94.976,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -10%					€85.478,40
<b>Valore di stima finale arrotondato</b>					<b>€86.000,00</b>

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 27/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scalvedi Luca

#### **ELENCO ALLEGATI:**

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobile pignorato
4. Atto di provenienza notaio Privitera rep 39326 del 13.3.2007
5. Accesso agli atti domanda di condono
6. Dia presentate presso Municipio V
7. Oneri condominiali e altro
8. Modulo verifica iniziale esperto
9. Ispezioni ipotecarie al 20.5.2023
10. Perizia privacy