
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 299/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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

INCARICO

In data 10/10/2024, 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 11/10/2024 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 - viale del Sommersibile 9, interno 5, piano 1, con posto auto coperto al piano S1, n. 5 con accesso da rampa in via Giovanni Ingrao 4.

DESCRIZIONE

1) Appartamento in 00121 Roma Viale del Sommersibile 9 piano rialzato int. 5, costituito da: ingresso, soggiorno, due camere, disimpegno, cucina, due bagni, ripostiglio, due balconi.
2) Posto auto coperto in 00121 Roma viale del Sommersibile 9F, piano S1, identificato con il n. 5, con accesso da rampa in via Giovanni Ingrao 4 e dall'interno del condominio.

Viale del Sommersibile è ubicato nel quartiere marino di Ostia Ponente, nella parte settentrionale del Lido più vicina alla foce del Tevere. Si sviluppa perpendicolarmente al Lungomare Duca degli Abruzzi. La palazzina che contiene gli immobili dista circa 100 metri dal mare Tirreno.

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 - viale del Sommersibile 9, interno 5, piano 1, con posto auto al piano S1, n. 5 con accesso da rampa in via Giovanni Ingrao 4.

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala, distacco verso villino M, appartamento int. 6.

Il posto auto coperto al piano interrato confina con: spazio di manovra, posto auto n. 6, intercapedine, vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,10 mq	92,60 mq	1	92,60 mq	3,00 m	1
Balcone	12,50 mq	13,00 mq	0,3	3,90 mq	0,00 m	1
Balcone	3,90 mq	4,90 mq	0,3	1,47 mq	0,00 m	1
Posto auto coperto	9,00 mq	9,10 mq	0,44	4,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				101,97 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				102 mq		

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.

Il coefficiente del box auto è stato ricavato consultando i valori OMI vigenti, dividendo il valore medio di mercato unitario dei box auto per il valore medio di mercato unitario delle abitazioni civili e tenendo conto delle specificità della pertinenza.

La superficie convenzionale (alla base della stima) è calcolata per le sole superfici autorizzate o sanabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2018 al 03/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1083, Part. 130, Sub. 5, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99/93 mq Rendita € 979,98 Piano rialzato
Dal 11/11/2015 al 16/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1083, Part. 130, Sub. 5, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99/93 mq Rendita € 979,98 Piano rialzato
Dal 17/12/1979 al 12/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1083, Part. 130, Sub. 5, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 979,98 Piano rialzato VIA DI PIANO REGOLATORE n. SC Interno 5
Dal 12/11/1994 al 11/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1083, Part. 130, Sub. 5, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani

		Rendita € 979,98 Piano rialzato VIALE DEL SOMMERGIBILE n. 9 Interno 5
--	--	---

Per il posto auto si rimanda alla visura storica richiesta dallo scrivente (all. 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1083	130	5	7	A2	4	5,5 vani	99/93 mq mq	979,98 €	rialzato	
	1083	130	20	7	C6	3	9 mq	9 mq	105,3 €	S1	

Sussiste corrispondenza fra l'identificativo catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento.
Riguardo l'appartamento, non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per diversa distribuzione interna.

L'aggiornamento della planimetria ha un costo orientativo di circa €500,00.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza – al momento del pignoramento – fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Al momento del sopralluogo, il posto auto era utilizzato come deposito di masserizie varie (foto 38,39, all.2).

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è mediocre.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è mediocre.

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 del viale del Sommersibile 9 (all. 7).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO (alcune caratteristiche sono estratte dalla relazione di collaudo statico).

Fondazioni: plinti in c.a. direttamente su sabbia.

Strutture verticali: conglomerato cementizio armato.

Solai: tipo misto in c.a. e laterizi.

Copertura: livello più alto a lastrico solare; rimanenti in tetto a falda unica.

Pareti esterne: rivestimento a cortina, pilastrate a vista, marcapiani in continuità con frontalini balconi in intonaco cementizio; zoccolo in lastre di travertino h m 0,25 circa. Condizioni: sufficiente, presenza di fratturazioni, dilavature sui frontalini di alcuni balconi e quadri infiltrativi su solai balconi.

Pareti interne: rivestimento vano scala in intonaco tinteggiato. Condizione: discreta.

Infissi esterni: portone atrio in alluminio e vetro (condizioni scadenti). Vano scala: finestre in alluminio (condizioni buone).

Aree esterne: cancello in ferro, recinzione in muratura, rivestimenti in travertino, palizzate in ferro smaltato.

Corte d'accesso: pavimentazione in pezzame di travertino (condizioni normali).

Atrio fra portone d'accesso e vano scala: rivestimento a parete in intonaco rustico tinteggiato, parete di fondo con cortina a mattoni, pavimento in ceramiche smaltate, condizione buona.

Vano scala, alzate, pedate e zoccolino in marmo tipo Trani, condizioni normali. Pavimentazione pianerottoli: in lastre di marmo tipo Trani. Pareti intonacate e tinteggiate, condizioni normali. Parapetto in profili di ferro smaltato.

Ascensore: apertura a chiave, porte in lamiera verniciata, condizione mediocre.

Impianto elettrico vano scala e disimpegno soffitte: non a norma.

Dotazioni condominiali: citofono, cassetta postale interna, esterna per pubblicità.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: sud-ovest, nord-ovest doppio affaccio.

Altezza interna utile: m 3,00.

Condizioni generali: sufficienti.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: mediocri. Rivestimenti bagno: mattonelle commerciali in monocottura.

Rivestimenti bancone cucina monocottura. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni scadenti.

Pavimentazione interna: mattonelle tipo cotto e in monocottura. Zoccolini in marmo. Condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: ante finestre in alluminio colore bianco a doppio vetro, persiane in pvc, soglie in travertino, davanzali in legno pitturato colore bianco. Portoncino tipo blindato, soglia in marmo. Condizioni: infissi in alluminio e portoncino: mediocre.

Infissi interni: porte con finitura tipo noce; fattura commerciale, conservazione normale. Maniglia in ottone.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina. Adduzione idrica e scarico per lavatrice nel bagno.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo, radiatori in alluminio. Caldaia marca Baxi, modello Eco 3, condizione scadente. Assenza libretto impianto. Impianto tv.

POSTO AUTO COPERTO. Pavimento in cls, condizione scadente. Pareti: intonaco tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante l'accesso l'immobile era occupato da terzi senza titolo, ovvero da ospiti dell'esecutato, come da verbale di sopralluogo del 21.11.2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1979 al 11/11/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuele Arra	17/12/1979	29994	13449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/12/1979		54655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2015 al 16/07/2018	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro Roma 7-Acilia	***		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	***		87022
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi D'Alessandro	16/07/2018	31595	23547
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/07/2018	88351	62132
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- L'atto di provenienza precedente al pignoramento è inserito in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo bancario
Iscritto a Roma il 23/07/2018
Reg. gen. 88352 - Reg. part. 16056
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00
Rogante: Luigi D'Alessandro
Data: 16/07/2018

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 29/09/2024
Reg. gen. 51000 - Reg. part. 38847
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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. Sistema insediativo: città consolidata. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1. Norme tecniche di attuazione: Art.44-46.

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. Aree di visuale. Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica. Tav. B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: bellezze panoramiche (art. 8 NTA). Vincoli ricognitivi di legge: protezione delle fasce costiere marittime (art. 34 NTA). Tav. C. Beni del patrimonio naturale: schema del Piano Regionale dei Parchi. Areali. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano. Tav. D. Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di **istanza prot. 63072/1965** della *** cui è seguito il parere favorevole all'approvazione del progetto dell'ing. *** espresso dalla Commissione Edilizia il 24.7.1964, la costruzione dell'edificio nel quale è ubicato l'immobile pignorato è stata autorizzata con **licenza edilizia n. 236 del 20.1.1966**.

Successivamente, previo deposito del **progetto in variante n. 8805/1966** del 16.2.1966 e parere favorevole all'approvazione del progetto espresso dalla Commissione Edilizia il 1.4.1966, la costruzione è stata autorizzata con **licenza edilizia n. 1220 del 24.5.1966**. Detta variante non prevede aumenti di cubatura, riguarda minime variazioni interne e l'aggiunta di piano seminterrato da adibirsi a magazzino.

Il 20.6.1966 è rilasciato il certificato di collaudo dell'ing.***

Nel settembre 1966 si ha il completamento della copertura dell'edificio.

Il 24.4.1967 è rilasciata la licenza allaccio in fogna n. 29490/67.

Il 17.5.1967 è depositata la domanda di abitabilità prot. 20838.

12.3.1968 è stipulato l'Atto d'obbligo notaio Pietromarchi rep 22773 per il mantenimento della destinazione d'uso dei locali al piano servizi del villino F.

Il 22.11.1968 è rilasciato il **Certificato di abitabilità n. 979/68** villino "F" (via del Sommersibile 15)

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate con l'elaborato grafico (pianta piano tipo, cfr. all. 9) del progetto in variante n. 8805/1966 consistono nell'assenza del ripostiglio previsto fra il vano ascensore, il soggiorno e l'appartamento adiacente (con diminuzione della superficie dell'immobile oggetto di stima), nella presenza di elementi in muratura e di vani nella muratura presso il balcone della cucina e, in generale, nella diversa distribuzione interna.

Inoltre, relativamente al posto auto coperto (accatastato come tale nel 1967) si precisa che il locale interrato in uso ad autorimessa è destinato a *magazzino* nel progetto in variante n. 8805/1966.

Per sanare la difformità riscontrate nell'appartamento occorrerà dare incarico a un tecnico di redigere una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria da protocollare presso il Municipio competente con aggiornamento della planimetria catastale. La CILA in sanatoria comporta il pagamento di € 251,24 di diritti di segreteria e di una sanzione pecuniaria pari ad €1.000,00, oltre il compenso del tecnico, valutabile in circa €2.000,00 compresi oneri di legge. L'aggiornamento della planimetria catastale ha un costo di €500,00 circa.

Per il posto auto coperto occorre verificare se sussistono l'altezza minima consentita il divieto di allocazione per *pericolosità idraulica*, oltre quanto prescritto dalla normativa vigente. A seconda della tipologia di intervento, potrebbe essere necessaria la presentazione di una CILA o una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), con eventuali richieste di autorizzazione paesaggistica o sismica se previste. Il cambio di destinazione d'uso comporta il pagamento degli oneri comunali, che potrebbero comprendere contributi per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, salvo altro.

Esiste l'**attestato di prestazione energetica** (APE) redatto il 13.7.2018, valido fino al 13.7.2028 secondo cui l'immobile è in classe G (all.4).

Non risultano esservi dichiarazioni di conformità degli impianti né una dichiarazione di rispondenza eseguita prima del 27 marzo 2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'importo medio è stato individuato mediante la documentazione richiesta dall'Esperto e trasmessa il 22.11.2024 dall'amministrazione di condominio (all. 7). In assenza di altri dati, richiesti e non trasmessi, risulta che la somma dovuta al condominio fino a detta data è di €3.101,99 per l'appartamento ed €243,25 per il posto auto coperto. L'importo medio, equiparato all'importo del 2024 escluso il residuo pregresso, è orientativamente di €810,00 per l'appartamento ed €60,00 per il posto auto coperto (*ibidem*).

Nella documentazione inviata non risultano spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Appartamento in 00121 Roma viale del sommersibile 9 piano rialzato int. 5, costituito da: ingresso, soggiorno, due camere, disimpegno, cucina, due bagni, ripostiglio, due balconi. L'immobile ha in dotazione un posto auto coperto al piano S1, identificato con il n. 5, con accesso da rampa in via Giovanni Ingrao 4. Viale del sommersibile è ubicato nel quartiere marino di Ostia Ponente, nella parte settentrionale del Lido più vicina alla foce del Tevere. Si sviluppa perpendicolarmente al Lungomare Duca degli Abruzzi. La palazzina che contiene gli immobili dista circa 100 metri dal mare Tirreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1083, Part. 130, Sub. 5, Zc. 7, Categoria A2 - Fg. 1083, Part. 130, Sub. 20, Zc. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: €218.000,00

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. Svolta 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 2.820,00. Il posto auto, considerato pertinenza, concorre alla definizione della superficie commerciale mediante superficie raggagliata. 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. La vicinanza con il lungomare, l'esposizione su più lati, la presenza di due bagni e due balconi, il riscaldamento autonomo, la facilità di parcheggio, la via silenziosa, costituiscono elementi di appetibilità. La vetustà, la classe energetica, i trasporti pubblici verso Roma non propriamente vicini, il tipo di rifiniture, l'assenza di certificazioni impiantistiche 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 2.615,00. Pertanto il valore degli immobili pignorati è pari a €/mq 2.300,00 x mq 102 = € 234.600,00.

Il valore unitario stimato rientra nella forbice delle 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 2024 per la zona E187 Suburbana/Ostia Ponente, microzona catastale n. 0, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di abitazioni civili in condizioni normali da 1.650 a 2.400 €/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. Dal prezzo di stima occorre decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale e i costi di demolizione/rimozione delle parti abusive non sanabili e di conseguente ripristino dei luoghi stimabile orientativamente in € 5.000,00. Pertanto €234.600,00 - 5.000,00 = €229.600,00 (valore decurtato dai costi orientativi per la regolarizzazione edilizia).

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 5%. Pertanto: €229.600,00 x 0,95 = €218.120,00 arrotondabile a € 218.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in valutazione	Total
Bene N° 1 Appartamento con posto auto coperto in Roma. viale del Sommersibile 9, interno 5, piano 1	102 mq	2.300,00 €/mq	€ 275.000,00	100,00%	€ 234.600,00
			Valore di stima all'attualità:		€ 234.600,00
			Costi orientativi per regolarizzazione edilizia: -€5.000,00		€ 229.600,00
			Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -5%		€218.120,00
			Valore di stima finale arrotondato		€ 218.000,00

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 3.9.2025

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobili pignorati
4. Atto provenienza
5. Atto ultraventennale
6. Elenco note ipotecarie
7. Documenti inviati dall'amministrazione condominiale
8. Licenze edilizie e certificato di agibilità
9. Estratto elaborato grafico e altro ultimo titolo edilizio
10. Modulo verifica iniziale esperto
11. Perizia privacy