
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 452/2023

PARTE CREDITRICE: **ALTEA SPV S.R.L.**

PARTE ESECUTATA : 

PARTE CREDITRICE: ALTEA SPV S.R.L.

c/o Avv. Gian Michele UGGE' gianmichele.ugge@lodi.pec.avvocati.it

PARTE ESECUTATA : 


CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Silvia DE SANTIS

silvia.desantis@pecavvocatitivoli.it

SOMMARIO

R.G.E.I. 452/2023	1
Incarico	3
Premessa.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Lotto unico	5
Confini	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato conservativo.....	6
Calcolo delle superfici lorde vendibili- commerciali	6
Planimetria dell'immobile allo stato attuale	8
Dati Catastali	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienza dell'immobile.....	11
Formalità - Ispezioni ipotecarie	11
Inquadramento edilizio ed urbanistico.....	12
Stima.....	15
Lotto unico	16

INCARICO

In data del 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., l'incarico veniva accettato prestando giuramento telematico.

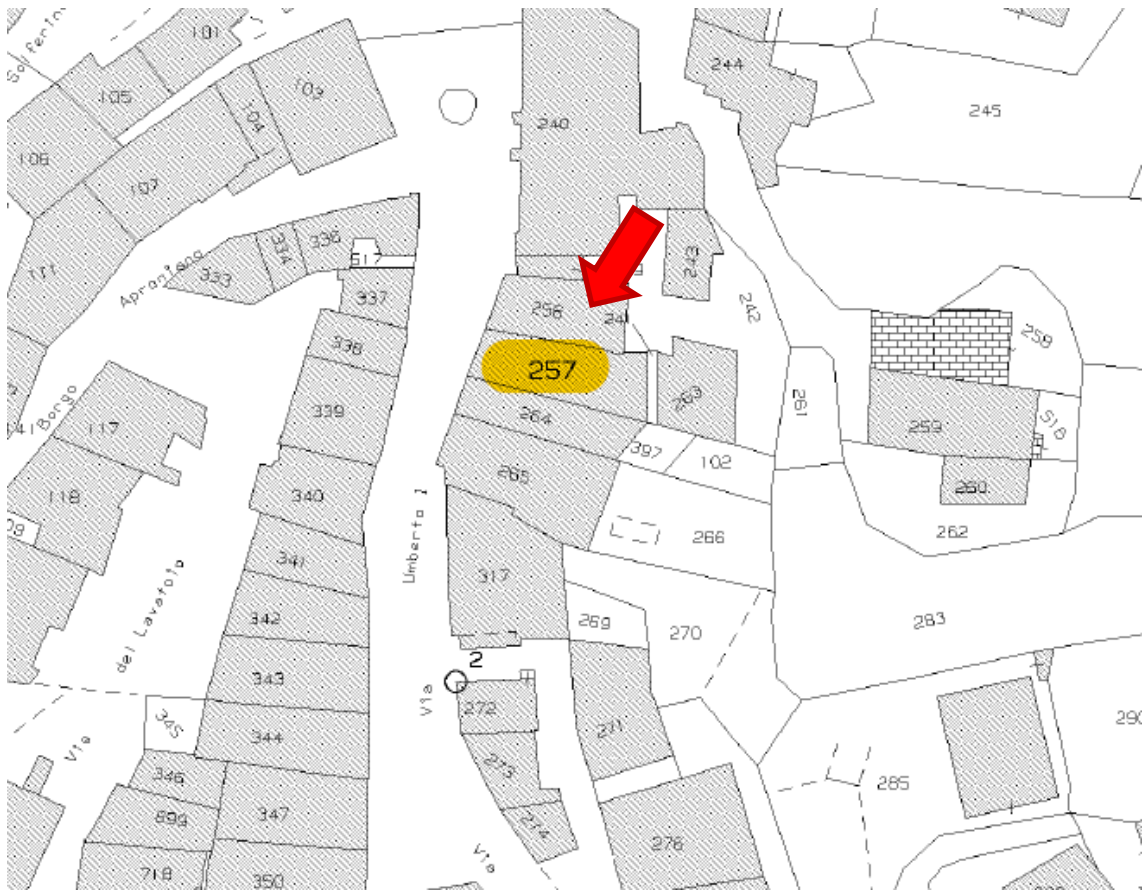
PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Capena (RM), Via 2 Giugno n. 7 nel centro storico del paese. Trattasi di una civile abitazione sviluppatasi su 2 livelli collegati da scala interna, composta da ingresso, soggiorno con camino e cucina a vista, camera e bagno al piano terra, al piano primo soppalcato ampio vano abitabile, bagno e terrazzino. Il bene è identificato in catasto come segue:

- **Bene immobile** – in Catasto Fabbricati del Comune di Capena (RM), al foglio: 8, particella: 257, subalterno: 501, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 112 mq, rendita 402,84€.



Foto satellitare – dati cartografici 2024



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 , Certificazione notarile, risulta presente in atti del fascicolo.

TITOLARITÀ

Nel certificato notarile in atti l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta intestato come segue:

- 

Piena proprietà per 1/1

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno unico Lotto così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE situato nel Comune di Capena (RM), Via 2 Giugno n. 7; trattasi di una civile abitazione nel centro storico sviluppatasi su 2 livelli collegati da scala interna composto da ingresso, soggiorno con camino e cucina a vista, letto e bagno al piano terra, al piano primo soppalcato ampio vano, bagno e terrazzino. Il bene è identificato in catasto come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Capena (RM), foglio: 8, particella: 257, subalterno: 501, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 112 mq, rendita 402,84€.

CONFINI

L'abitazione in Catasto Fabbricati del Comune di Capena (RM), al foglio: 8, particella: 257, subalterno: 501 confina con via 2 Giugno, via Umberto I, particelle 256-264 .

L'Atto di provenienza riporta i seguenti confini: "... con vicolo Cieco, stessa Via, proprietà di Nocenti o aventi causa, salvo altri."

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Capena (RM), Via 2 Giugno n. 7; trattasi di una caratteristica abitazione tra i vicoli del centro storico sviluppatasi su 2 livelli collegati da scala interna in un tipico fabbricato realizzato in pietra naturale con copertura a tetto a falde.

Il contesto è quello tipico del centro storico tra costruzioni in pietra, palazzetti, stradine, piazzette e vicoli; i servizi e le infrastrutture sono dislocati per lo più sulla viabilità principale raggiungibile a piedi.

L'abitazione è composta da ingresso caratterizzato da un bel portale ad arco con portone in legno, soggiorno a doppia altezza con camino e soppalco, cucina a vista sul soggiorno, letto e bagno al piano terra, soppalco al piano primo sottotetto accessibile da scala interna composto da ampio vano a giorno, bagno, terrazzino.

L'altezza interna del piano terra è variabile, tra spazi a doppia altezza, pari a massimo 5,50 ml, e quelli sotto solaio, pari a 2,85 ml; quella del piano primo soppalcato è variabile da un minimo di 2,25 ml ad un max di 3,35 ml al colmo del tetto, nel bagno si riduce ad un minimo di 1,75 ml. Tutti gli ambienti sono ben aeroilluminati da finestre, ove non presenti vi è lucernario in copertura.

La struttura del fabbricato è in muratura, la copertura è a falde inclinate con rivestimento a tegole laterizie; le pareti esterne sono rifinite ad intonaco tinteggiato, i parapetti del terrazzo sono in muratura, pavimentazioni esterne in cotto.

Le pavimentazioni interne ed i rivestimenti nei bagni sono in cotto, il solaio del soppalco e la copertura sono in elementi lignei strutturali a vista, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in legno con persiane di oscuramento, in copertura vi sono finestre lucernaio.

Riscaldamento con generatore a caldaia alimentata a gas e terminali a termosifoni e termoarredo.

Impianti elettrico, gas e idrico-sanitario completi.

Per la presenza di più livelli collegati da scale allo stato attuale l'immobile presenta barriere architettoniche.

[ALLEGATO – Fotografico]

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del fabbricato è buono soprattutto negli interni.

CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI- COMMERCIALI

Le superfici lorde vendibili (cd commerciali) delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale/convenzionale viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie catastale viene calcolata come nello schema che segue:

R.g. E.I. 452/2023 - Capena (RM) - foglio: 8, particella: 257, subalterno: 501						
Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta mq	Lorda mq		Convenzionale mq		
Ingresso	12	18	1	18	2,85 ml	PT
Soggiorno	42,5	49	1	49	2,85 ml-5,75 ml	PT
Cucina	8,30	9,5	1	9,5	2,85 ml	PT
Letto	11,0	13,4	1	13,4	2,85 ml	PT
Bagno 1	5	7,4	1	7,4	2,85 ml	PT
Soppalco	26,6	30	1	30	2,50ml-3,35ml	P1
Bagno 2	6,15	7,5	1	7,5	2,50ml-1,75ml	P1
Terrazzo	13,7	16	0,3	4,8		P1
Totale superficie calpestabile compreso il terrazzo:				125,3		
Totale superficie convenzionale:				139,60		140

Superficie lorda vendibile 140 mq (arrotondata)

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE



PIANO TERRA

PIANO SOPPALCO

DATI CATASTALI

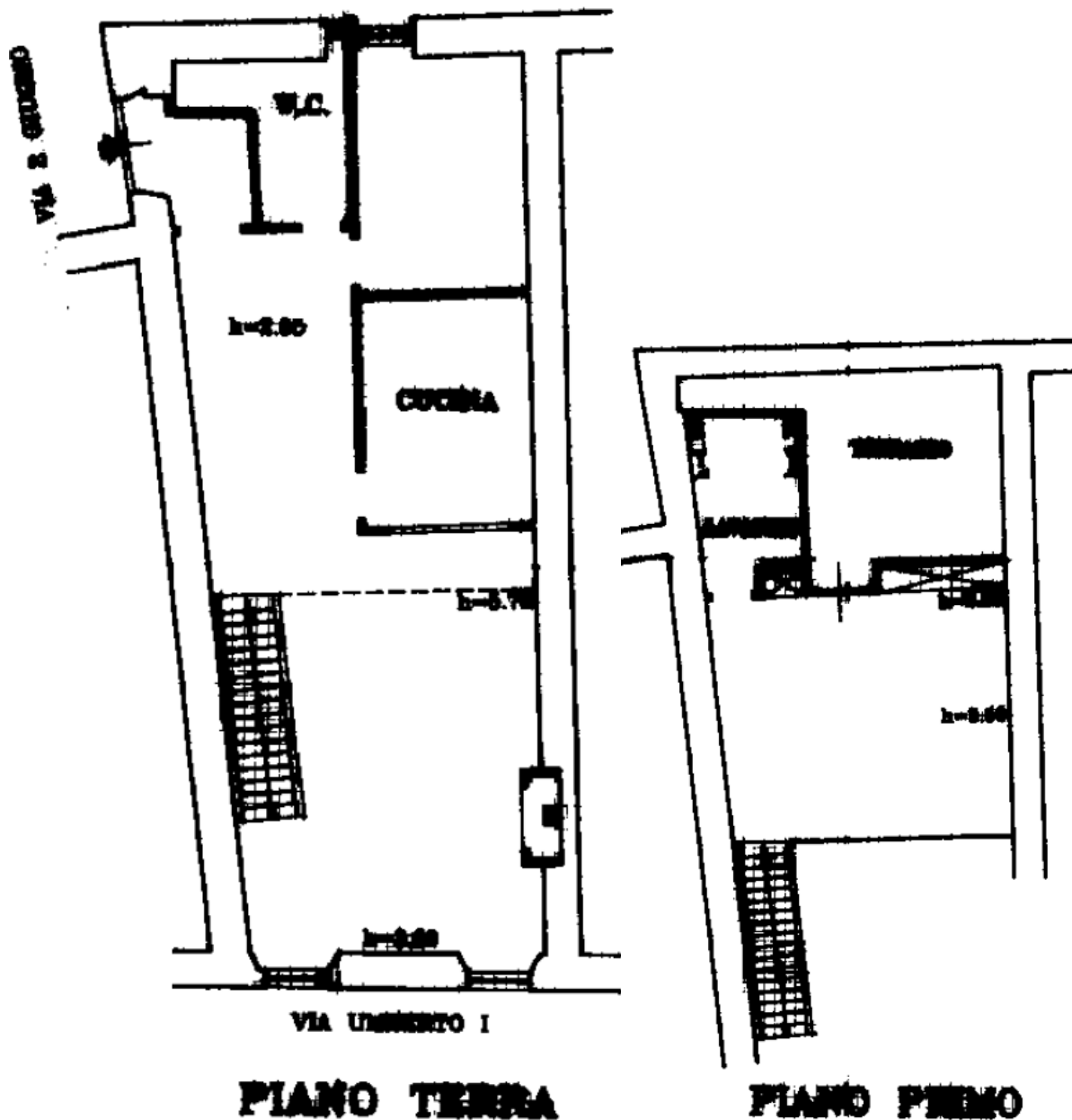
Catasto del Comune di Capena (Codice: B649) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	8	257	501		A/4	2	6 vani	112mq	402,84€	T-1

Intestatari catastali:

Indirizzo catastale: Capena (RM), Via Il Giugno n. 7, Piano T-1;

Planimetria catastale di u.i.u.:



Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.

La planimetria di u.i.u. appare conforme per partizione interna, tuttavia nel lavatoio in realtà è stato realizzato un bagno, in visura vi è una imperfezione nel calcolo delle superfici catastali non essendo correttamente valutata la superficie del terrazzino.

Storia catastale

In catasto fabbricati il subalterno 501 odierno deriva dall'ampliamento del subalterno 2 avvenuto in data 02/03/1999.

In catasto terreni la Particella 257 risulta ente urbano dall'impianto meccanografico del 25/09/1979.

[ALLEGATO – **Catastali**]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non fanno parte di un condominio, pertanto, non vi sono oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In merito ad usi civici

Con protocollo 12776 del 05/07/2024 il Comune di Capena ha attestato quanto segue:

SI ATTESTA QUANTO SEGUE:

- Che il fabbricato individuato presso il N.C.E.U. al 8 P.lla 257 sub. 501 non risulta gravato da usi civici.

[ALLEGATO – **Attestazione usi civici**]

In merito a servitù, censi e livelli

Nulla emerge in atti.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo l'immobile è risultato locato a persone terze.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione è stato riscontrato con invio di un contratto di locazione registrato, riferito al periodo 01/09/2014 e fine 31/08/2017, per un corrispettivo annuo di 5.400,00 €.

[ALLEGATO –**Ag Entrate attestazione- Locazione**]

L'esecutata ha fornito copia del contratto di locazione a canone concordato ex L.431/98 art.2 co3, di cui sopra, completo di Attestato di prestazione energetica APE, da cui emerge che l'immobile è in classe 'F'

Il soggetto esecutato risulta residente in altro immobile di altro comune italiano e di stato civile libero come da certificati anagrafici.

Nell'Atto di provenienza si rileva che il soggetto esecutato ha dichiarato lo stato civile libero ed acquistato il bene immobile per l'intera piena proprietà.

[ALLEGATO – **Certificati Anagrafici**]

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dal Certificato notarile in atti si evince che: l'immobile è pervenuto all' esecutata in piena ed esclusiva proprietà con Atto a rogito Notaio PERISSINOTTO Lina, repertorio n.17079 raccolta 6304 del 03/03/2006, registrato a Roma il 15/03/2006 al n. 6056/1T, trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Roma 2 in data 17/03/2006 al Reg. Gen. 15897 - Reg. Part.8455 per averlo acquistato da [REDACTED]

[ALLEGATO- Atto di Provenienza]

Al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per la piena proprietà di 1/1 con Atto a rogito MANZI Antonio repertorio n.55919/19107 del 12/03/1999, registrato a Roma il 01/04/1999 al n. 14869/1V, trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Roma 2 in data 25/03/1999 al Reg. Gen. 9246 - Reg. Part.6161 per averlo acquistato c. [REDACTED]

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- [REDACTED] Piena proprietà 1/1
- [REDACTED] Piena proprietà 1/1
- [REDACTED] Piena proprietà 1/1

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

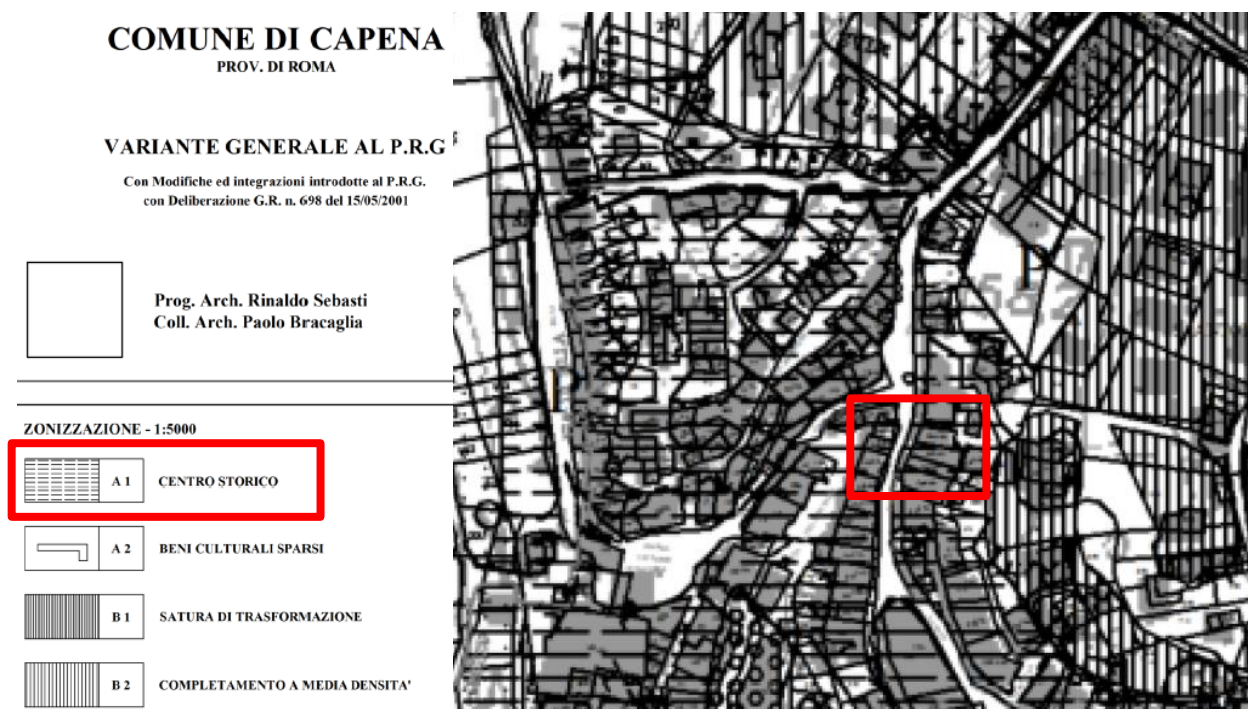
In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 27/08/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 25/03/1999 - Registro Particolare 6161 Registro Generale 9246 Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 55919/19107 del 12/03/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 25/03/1999 - Registro Particolare 2675 Registro Generale 9247 Pubblico ufficiale MANZI ANTONIO Repertorio 55920/19108 del 12/03/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 9217 del 02/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 17/03/2006 - Registro Particolare 8455 Registro Generale 15897 Pubblico ufficiale PERISSINOTTO LINA Repertorio 17079/6304 del 03/03/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 17/03/2006 - Registro Particolare 4787 Registro Generale 15898 Pubblico ufficiale PERISSINOTTO LINA Repertorio 17080/6305 del 03/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/01/2024 - Registro Particolare 355 Registro Generale 551 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4839 del 30/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

INQUADRAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

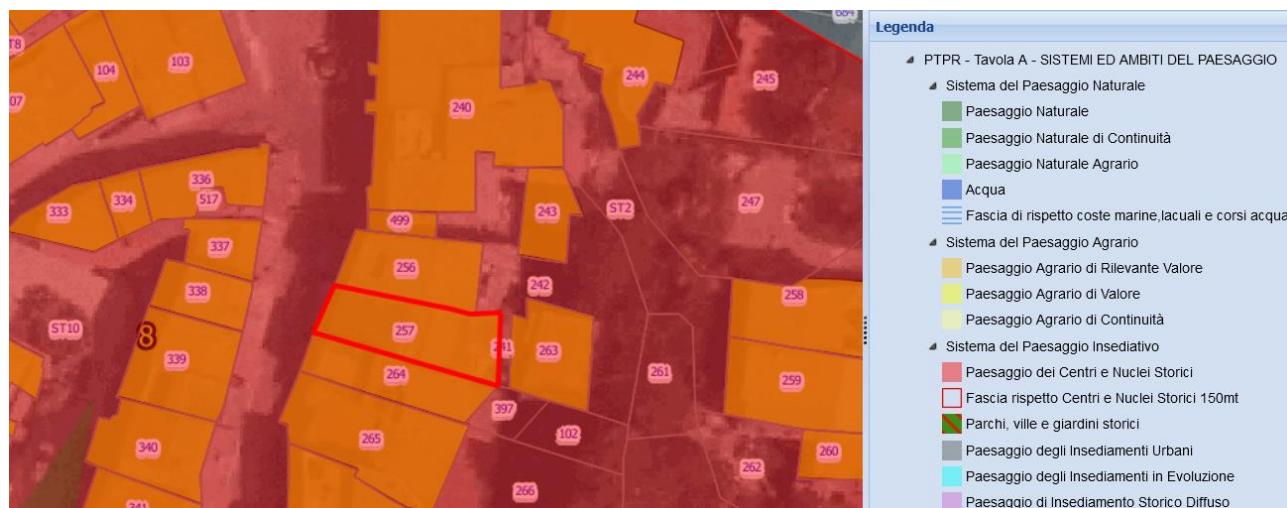
Il fabbricato ricade nella **Variante al PRG** approvata con DGR 698 del 15/05/2001, di sotto in stralcio, **nella zonizzazione del centro storico zona omogenea A.**



Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/2021, Supplemento n. 2.

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno del Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici.

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è ricompresa tra quelle sottoposte a tutela del PTPR vincolato ai sensi dell'art.43 e art.44 del PTPR - Insedimenti urbani storici e territori contermini. Beni ricognitivi di piano dei centri storici e fascia di rispetto - Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1 , lett.c D.L.vo 42/04.



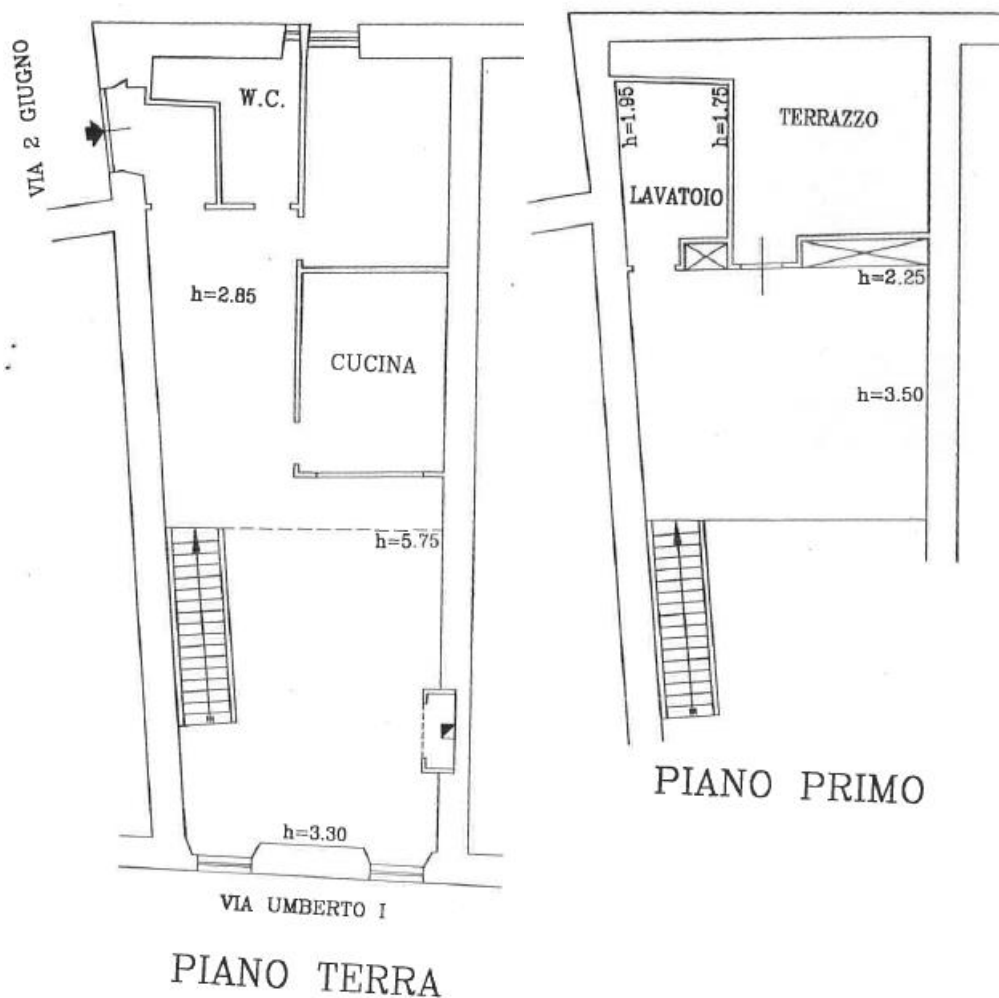
Con l'accesso gli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capena sono stati possibili reperire i seguenti documenti:

- Denuncia inizio attività ai sensi della Legge 135 del 25/05/1997 ad integrazione della Legge 662 del 23/12/1996 art. 2 co.60 punto 7 lettera a), relativa ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria - **DIA n. 2454 del 16/03/1999.**

N.B. Non è stata fornita la Comunicazione di fine lavori collegati alla **DIA n. 2454 del 16/03/1999.**

- Nessun altro documento o titolo edilizio.

Di sotto in stralcio l'allegato grafico allegato alla DIA n. 2454 del 16/03/1999.



Allegato grafico DIA n. 2454 del 16/03/1999

Non è stato reperito alcun titolo abilitativo edilizio relativo all'originaria edificazione dell'immobile, lo stesso, tuttavia, si trova in antico centro storico e appare senz'altro risalente nel tempo. Nell'Atto di provenienza si dichiara che il bene è stato costruito anteriormente al 01/09/1967.

La parte venditrice, consapevole, essendo stata resa edotta delle sanzioni penali richiamate all'art. 76 del D.P. 445/2000, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 46 e 47 del citato DPR dichiara:

- che la porzione immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato iniziato e costruito anteriormente al 01/09/1967;
- che a detta unità immobiliare non sono stati apporati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione.



Dal confronto dell'allegato grafico alla DIA 2454/1999 con lo stato attuale si rileva **la sostanziale conformità dei luoghi, a meno della trasformazione del lavatoio al piano primo in bagno.**

[ALLEGATO - Titoli edilizi]

Per tutto quanto sopra si dichiara che:

- La costruzione sarebbe antecedente al 01/09/1967.
- L'immobile appare conforme a quanto rappresentato nell'allegato grafico alla DIA 2454/1999.
- Non è stato reperito il Certificato di agibilità.
- Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità relative agli impianti né autorizzazione di scarico in pubblica fognatura delle acque reflue.
- E' stata reperito l'attestato di prestazione energetica -APE dell'immobile datato 02/07/2019 allegata al contratto di locazione dal quale emerge che l'immobile si trova in classe energetica F.

STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2023) – Settore Nord - ovest – Capena C18:

Abitazioni – I Fascia-II fascia Compravendita 1300 €/mq – 1100 €/mq

I Fascia-II fascia Locazione 4,2 €/mq /mese – 3,3 €/mq /mese

Valori OMI - Anno 2023-Semestre 2- Provincia: ROMA-Comune: Capena Fascia/zona: Centrale/Centro abitato - Codice zona: B1- Microzona:0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: Valore di mercato= 900 €/mq -1300 €/mq - Valori locazione =4,8 – 6,8 €/mq/mese

Proposte immobiliari per ricerca diretta:

Abitazioni: Valore di mercato= 1250 €/mq -1500 €/mq

Mercato immobiliare molto vivace, con diverse proposte tipologiche comunque situate nel centro storico, generalmente ben ristrutturate. Molte proposte in compravendita poche in locazione con valori unitari spostati su fascia alta.

Considerata la posizione dell'immobile in centro storico con servizi primari direttamente raggiungibili, la buona accessibilità, l'assetto tipologico con buona disponibilità di spazi interni a doppia altezza e la ristrutturazione con caratteristici materiali in stile, la disponibilità di spazi esterni a terrazzo.

Per quanto sopra considerato si è ritenuto congruo un valore unitario massimo tra quelli rilevati per la zona; pertanto, si ritiene per la compravendita pari a €/mq 1.300,00 ed un valore unitario per la locazione pari a 5,00 €/mq/ mese.

Tali valori unitari vengono quindi applicati alla superficie commerciale calcolata pari a 140 mq.

LOTTO UNICO

ESITO DELLA STIMA:

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_0 = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 140 \text{ mq} = \text{€ } 182.000,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL*valore unitario= 140 mq* 5,00 €/mq = € 700,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 700,00*(1-0.35) = € 5.460,00

$$\text{Valore ordinario } V_{\text{CR}} = \text{€ } 5.460,00/0,03 = \text{€ } 182.000,00$$

Con i valori determinati come sopra perfettamente coincidenti si perviene al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare come segue:

$$\underline{V_m = V_0 + V_{o_{CR/2}} = (\text{€ } 182.000,00 + \text{€ } 182.000,00)/2 = \text{€ } 182.000,00}$$

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che oltre al prezzo finale venga indicato un prezzo abbattuto del 0% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

$$\text{Riduzione del 10,00 \% (€ } 182.000,00) = \text{€ } 18.200,00$$

$$\text{Vm ridotto} = \text{€ } 182.000,00 - \text{€ } 18.200,00 = \text{€ } 163.800,00$$








Prezzo base d'asta: € 163.800,00

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.

Palestrina, li 08/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ceci Giampiero

ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 452-2023_All.Accesso agli attiAgEntrate locazione.eml
-  RGEI 452-2023_All.Accesso agli attiAgEntrate locazione.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Anagrafici stato civile.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Anagrafici stato di famiglia.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Anagrafici Vicende Domiciliari.pdf
-  RGEI 452-2023_All.APE fornito Andruzzi.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Attestazione Usi Civici.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Atto di provenienza.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Catastali.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Contratto di locazione.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Fotografico.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Ispezioni ipotecarie.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 452-2023_All.Titoli edilizi-D.I.A.2454-1999.pdf