



TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Ignazio Bernardini, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 324/2023



promossa da



contro



SOMMARIO

<u>Incarico</u>	pag.3
<u>Premessa</u>	pag.3
<u>Lotti</u>	pag.3
Descrizione	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini	
Consistenza	
Cronistoria Dati Catastali	
Dati Catastali	
Stato conservativo	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato di occupazione	
Provenienze Ventennali	
Formalità pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarità edilizia	
Vincoli od oneri condominiali	
<u>Stima / Formazione lotti</u>	pag.15

INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec dall'intestato Tribunale il 04/01/2024, il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento di esecuzione in epigrafe, ha designato il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Palestrina, via Anicia n.16, PEC: i.bernardini@pec.archrm.it, tel.3483386506, Esperto ex art. 569 c.p.c.

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte nel giorno 15-03-2024 unitamente al Custode designato (all.1, verbale) presso i luoghi per cui è causa, siti in Via Colle Farinaccio 21 A (in atti risulta n.21), 00030 San Cesareo (Rm).

In tale circostanza si provvedeva ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievo metrico e fotografico.

Letti gli atti del procedimento, ed espletate tutte le pratiche d'uso, lo scrivente è in grado di sottoporre al Sig. Giudice i risultati delle operazioni contenuti nella presente relazione.

LOTTO UNICO

Trattasi di un'abitazione con annessa corte di pertinenza ed è sita nel comune di San Cesareo (Rm) alla Via Colle Farinaccio 21 A (in atti n.21).

Catastralmente è individuata nel modo seguente:

Lotto unico, abitazione

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Proprietà 3/5 in regime di separazione dei beni	Comune di SAN CESAREO Via COLLE FARINACCIO n. 21 Piano T Sul posto è n.21 A	77	67	504	A/7	2	6,5 vani	Totale: 195 m² Totale: escluse aree scoperte**: 141 m²	Euro 587,47

DESCRIZIONE

Trattasi di una costruzione realizzata in muratura di blocchetti di tufo con copertura in legno a tetto a falde inclinate. Il fabbricato si presenta con una pianta rettangolare e la copertura è articolata in due porzioni impostate a quote differenti. Il manto di copertura è in tegole laterizie, le grondaie ed i discendenti sono in rame, le pareti sono intonacate.

Al momento dell'accesso l'immobile de quo è risultato articolato nel modo seguente (**all.2**, rilievo):

un'abitazione sviluppantesi al piano terreno, oltre ad una porzione ad un piano soppalcato realizzato con un piano di calpestio in legno e ricavato in corrispondenza della porzione di tetto impostata alla quota maggiore.

L'immobile consta di cucina, pranzo e soggiorno, corridoio di disimpegno che distribuisce due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e la scala di accesso al piano soppalco costituito da un unico ambiente.

Le finiture sono pavimenti ceramici, pareti ad intonaco tinteggiato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina. I soffitti sono in legno. Le finestre sono in legno con grate esterne in ferro, le porte sono in legno, la porta d'ingresso è del tipo blindato.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia e all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle.

Esternamente si trovano i portici e la corte giardino annessa.

Si evidenzia che catastalmente la corte è corrispondente al terreno ente urbano distinto alla particella n.67 e che nella visura catastale ha una superficie di mq 2.810 (**all.6**, documentazione catastale). In realtà per come sono materializzati i confini sul posto, e come risulta dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la foto aerea (**all.12**, estratto di mappa catastale su foto aerea) una porzione della corte è la strada che dal civico n.21 accede al terreno distinto alla particella n.405.

Sulla corte, distanziata circa metri 20 dal fabbricato, e posta lungo il confine con la particella n.1308, insiste una costruzione in blocchetti di cemento adibita a locale tecnico.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica (**all.13**, documentazione fotografica).

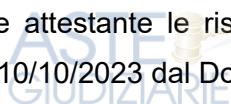


COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Dal controllo dei documenti allegati, risulta depositato :

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciato in data 10/10/2023 dal Dottor Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia;



TITOLARITÀ



Come da certificazione notarile versata ed atto notarile di provenienza (**all.3**, atto notarile) il compendio pignorato risulta di:

— , Proprietà 2/5 in regime di separazione dei beni;

— Proprietà 3/5 in regime di separazione dei beni;



Come da estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile di (**all.4**, estratto per riassunto), risulta che il giorno , hanno contratto matrimonio in



ANNOTAZIONI

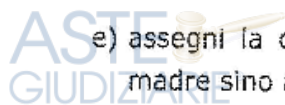
Con dichiarazione resa all'originale dell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Tivoli in data 22/05/2014 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto controscritto. Fiumicino, 10/06/2014. (**all.5**, omologa).



Tra le condizioni omologate risultano anche le seguenti:

b) disponga che i due figli minori vivranno con la madre nella casa familiare sino alla vendita di detto immobile;



e) assegni la casa familiare, sita in , alla madre sino alla vendita della stessa;

Si significa che dalla relazione notarile depositata detto gravame non risulta trascritto.





Il compendio confina con via Colle Farinaccio, particelle n.1308, n.405, n.631, n.1163, n.885 (**all.6**, documentazione catastale)



CONSISTENZA

abitazione, foglio 77, particella 67, sub 504

Si riporta la situazione come autorizzata una volta rimosse le difformità rilevate e meglio descritte al seguente punto "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
abitazione	115,00	147,00	100%	147,00
portico	15,00	15,00	35%	5,00
corte giardino	catastale detratta area sedime = mq 2.647	catastale detratta area sedime = mq 2.647	10% fino a 25mq, eccedenza al 2%	55,00
Totale				207,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da documentazione catastale risulta quanto segue (**all.6**, documentazione catastale):

- ❖ **C.F. foglio 77, particella 67, subalterno 504, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 6,5 Totale: 195 m², superficie catastale Totale: escluse aree scoperte: 141 m², rendita Euro 587,47;**
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295. (n.59/2016).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;



- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/01/2009 Pratica n.RM0125065 in atti dal 29/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6270.1/2009);
- VARIAZIONE del 29/01/2008 Pratica n. RM0127149 in atti dal 29/01/2008 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7664.1/2008);

Per ulteriori variazioni si rimanda alle visure storiche (**all.6**, documentazione catastale) dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 77 Particella 67, Foglio 77 Particella 67 Subalterno 501; Foglio 77 Particella 67 Subalterno 502; Foglio 77 Particella 67 Subalterno 503;

DATI CATASTALI

- ❖ **C.F. foglio 77, particella 67, subalterno 504, categoria A/7**, classe 2, consistenza vani 6,5 Totale: 195 m² Totale: escluse aree scoperte: 141 m², rendita Euro 587,47;

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza catastale, l'immobile è individuabile.

Si evidenzia che:

- le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi essendo intervenute delle variazioni. Sarà cura dell'aggiudicatario presentare nuova planimetria catastale una volta rimosse le difformità rilevate e meglio descritte al seguente punto "REGOLARITÀ EDILIZIA".
- la toponomastica riportata nelle visure catastali non è aggiornata infatti sul posto il civico corretto è il n.21 A.
- catastalmente la corte è corrispondente al terreno ente urbano distinto alla particella n.67 e che nella visura catastale ha una superficie di mq 2.810 (**all.6**, documentazione catastale). In realtà per come sono materializzati i confini sul posto, e come risulta dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la foto aerea (**all.12**, estratto di mappa catastale su foto aerea) una porzione della corte è la strada che dal civico n.21 accede al terreno distinto alla particella n.405.

Si presenta in normali condizioni manutentive.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica (**all.13**, documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una costruzione realizzata in muratura di blocchetti di tufo con copertura in legno a tetto a falde inclinate. Il fabbricato si presenta con una pianta rettangolare e la copertura è articolata in due porzioni impostate a quote differenti. Il manto di copertura è in tegole laterizie, le grondaie ed i discendenti sono in rame, le pareti sono intonacate.

Al momento dell'accesso l'immobile di cui è risultato articolato nel modo seguente (**all.2**, rilievo):

— un'abitazione sviluppantesi al piano terreno, oltre ad una porzione ad un piano soppalcato realizzato con un piano di calpestio in legno e ricavato in corrispondenza della porzione di tetto impostata alla quota maggiore.

L'immobile consta di cucina, pranzo e soggiorno, corridoio di disimpegno che distribuisce due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e la scala di accesso al piano soppalco costituito da un unico ambiente.

Le finiture sono pavimenti ceramici, pareti ad intonaco tinteggiato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina. I soffitti sono in legno. Le finestre sono in legno con grate esterne in ferro, le porte sono in legno, la porta d'ingresso è del tipo blindato.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia e all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle.

Esternamente si trova un portico e la corte giardino annessa.

Sulla corte, distanziata circa metri 20 dal fabbricato, e posta lungo il confine con la particella n.1308, insiste una costruzione in blocchetti di cemento adibita a locale tecnico.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica (**all.13**, documentazione fotografica).





STATO DI OCCUPAZIONE



Gli immobili risultano occupati dalla esecutata
verbale di accesso depositato in atti.

come da



PROVENIENZE VENTENNALI



Come da certificazione notarile versata ed atto di provenienza (**all.3**, atto di provenienza)
risulta quanto segue:



_ atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Bissatini Francesca del 03/07/2008
rep.86910/15878, trascritto in data 08/07/2008 al n. 23004 di formalità, a favore di

per i diritti di 3/5 di piena proprietà e

per i diritti di 2/5 di piena

proprietà e contro

per i diritti di 1/1 di

piena proprietà;



_ ante ventennio già di proprietà di parte venditrice, pervenuto con atto di donazione accettata
a rogito Dott. Valente Giuseppe del 10/01/2001, rep.93667, trascritto in data 02/02/2001 al
n.2549 di formalità;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Come da atto di pignoramento, relazione notarile versati ed ispezioni aggiornate (**all.7**,
ispezioni ipocatastali) risulta quanto segue:



Iscrizioni

- Ipoteca volontaria n.15710 del 16/11/2010 a favore di Banca Popolare di Bergamo S.P.A.



, per Euro 1.672.000,00 di
cui Euro 418.000,00 per capitale, a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Bissatini
Francesca in data 11/11/2010 rep.88998/17000.



Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare n.38889 del 09/10/2023 a favore di ISEO SPV SRL, contro il
, Uff.Giud. presso il Tribunale di Tivoli in data 26/08/2023 rep.3347.

NORMATIVA URBANISTICA

Anche se trattasi di fabbricato con annessa corte / area urbana si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica a cui si rimanda per ogni migliore precisazione (all.8, C.D.U.) e da cui risulta "...che nel vigente P.R.G. l'appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto - al Foglio n. 77, Particella n. 67, ricade in zona: E Agricola – Sottozona E2. Attualmente, indipendentemente dalle previsioni di piano, l'edificazione in zona agricola è consentita secondo le disposizioni di cui al Titolo IV della legge regionale 22 dicembre 1998, n. 38. - che nella Variante Speciale per recupero urbanistico dei nuclei abusivi e delle costruzioni abusive non perimetrabili, adottata ai sensi dell'art. 4, della legge regionale 01 maggio 1980, n. 28, l'appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto - al Foglio n. 77, Particella n. 67, ricade in sottozona B.R. (Completamento di recupero - B.R. 9 "Per il recupero dei nuclei abusivi": 1. In tale sottozona il recupero urbanistico ed il completamento dell'edificazione si realizza mediante Piano Attuativo, nel rispetto delle linee guida definite al successivo TITOLO II. I dati generali di ogni singola sottozona B.R. riguardanti il volume, gli abitanti, gli standard minimi e gli indici di fabbricabilità territoriali IFT sono riportati nelle tabelle allegate all'elaborato 01 RELAZIONE TECNICA e all'elaborato 04 SCHEDE PROGRAMMATICHE. Per ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari; sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento delle volumetrie esistenti. 3. L'applicazione di quanto al dettato dell'art.6 bis della l.r.28/80 per i lotti liberi interclusi, è concessa attraverso l'utilizzo dell'indice IFT "indice medio proposto" di sottozona ridotto del 30%, previo la cessione del 35% del lotto per la realizzazione di standard pubblico. 4. Nel caso risultasse impossibile definire un Comparto ed il suo relativo piano Attuativo entro cinque anni dall'approvazione del presente Piano, e nel caso questo si trovasse inserito in una sottozona che abbia già acquisito una dotazione di standard pari almeno al 30% del fabbisogno calcolato in tabella, sarà consentita la realizzazione di volumetria attraverso lo strumento dell'intervento diretto. I lotti liberi saranno così assimilati ai lotti liberi interclusi e valutati alla lice del precedente comma 3. 5. L'attuazione dei lotti liberi può anche avvenire attraverso la realizzazione di interventi ai sensi

dell'art.18 LR 21/09. Questo comporta l'acquisizione di una volumetria premiale quantificata, per ogni sottozona, nella tabella riassuntiva allegata all'elaborato 01 RELAZIONE TECNICA e puntualmente descritta nell'elaborato 04 SCHEDE PROGRAMMATICHE Sottozone B.R. VINCOLI:

Il terreno in questione è assoggettato ai seguenti vincoli:

- zona dichiarata sismica, Zona 2, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- art. 42 (Protezione delle zone di interesse archeologico) del P.T.P.R. come in premessa approvato ossia beni paesaggistici art. 142, comma 1, lettera m), del Codice;
- aree di protezione a salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio e Pantano Borghese, individuate con deliberazione di Giunta Regionale 2 novembre 2012, n. 537, pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 27 novembre 2012, è stato individuato."

Si significa che come da attestazione rilasciata dal Comune di San Cesareo risulta che "dall'analisi del territorio e dai documenti in possesso di questo comune, il compendio immobiliare come sopra individuato non è mai appartenuto al Demanio Pubblico o a terre gravate da uso civico." Per ogni migliore precisazione si rimanda all'attestazione di inesistenza di usi civici rilasciata dal Comune (**all.9**, attestazione inesistenza gravame uso civico)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'ufficio tecnico del comune di San Cesareo (Rm), sulla base dei documenti esibiti, la costruzione è attinente ai seguenti titoli edilizi (**all.10**, titoli edilizi):

- DIA prot. n.1602 del 01/02/2008. Si evidenzia che
- Permesso di costruire in sanatoria n.72 del 24/09/2007;
- Permesso di costruire in sanatoria n.71 del 24/09/2007;

Si significa che come da attestazione rilasciata dal Comune di San Cesareo ad oggi non risulta reperibile l'autorizzazione allo scarico (**all.11**, attestazione non reperibilità).

Non risulta il certificato di agibilità.

In riferimento a quanto sopra si riscontrano le seguenti difformità:

_ diversa distribuzione interna;

_ realizzazione di un piano soppalco collegato con una scala in legno e dotato di una nuova finestra;

_ realizzazione di un porticato sul lato lungo del fabbricato posto a confine con la particella n.1308;

_ realizzazione di una nuova costruzione adibita a locale tecnico insistente sulla corte, distanziata circa metri 20 dal fabbricato, ubicata a confine con la particella n.1308;

Fermo restando quanto all' Art. 19 "Violazioni delle norme sismiche" del Regolamento regionale 26 Ottobre 2020 n. 26 e s.m.i., e fermo restando quanto al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per l'obbligo della rimessione in pristino in assenza dell'autorizzazione paesaggistica, al fine di ripristinare la conformità dell'immobile si ritiene potersi procedere presentando una SCIA per accertamento di conformità per:

- eliminare la nuova finestra realizzata al piano soppalco;
- rendere inaccessibile il piano soppalco con la rimozione della scala in legno di collegamento e con il ripristino del soffitto;
- demolire e rimuovere il portico con struttura in legno realizzato sul lato lungo del fabbricato posto a confine con la particella n.1308;
- demolire e rimuovere la nuova costruzione in muratura adibita a locale tecnico, insistente sulla corte, distanziata circa metri 20 dal fabbricato, ubicata a confine con la particella n.1308;
- in questa sede non si può entrare nel merito di quanto all' Art. 19 "Violazioni delle norme sismiche" del Regolamento regionale 26 Ottobre 2020 n. 26 e s.m.i. per un'eventuale verifica strutturale e relativa stima. Detto articolo recita testualmente : " *1.I soggetti di cui all'articolo 103 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, incaricati della vigilanza per il rispetto delle NCT come definite all'articolo 2, comma 1, lettera b) , appena accertato un fatto costituente violazione delle norme sismiche vigenti, compilano processo verbale ai sensi dell'articolo 96 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, trasmettendolo al comune competente e alla direzione regionale competente, ai fini dell'adozione dei provvedimenti previsti dalla Parte II, Capo IV, Sezione III, del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche e dal Capo II, Sezione II, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) e successive modifiche 2.Il dirigente dell'area regionale del Genio Civile competente per territorio trasmette, ai sensi dell'articolo 96, comma 2 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, il processo verbale, con le sue deduzioni, all'autorità giudiziaria competente, al SUE o al SUAP e al richiedente di cui all'articolo 4, comma 1, specificando, laddove ne sussistano i presupposti e a seconda della tipologia di*

violazione di carattere strutturale, le modalità per regolarizzare l'opera rispetto alla normativa antisismica vigente, attraverso la presentazione di apposita richiesta sull'applicativo OPENGONIO. 3. Il richiedente di cui all'articolo 4, comma 1, in conformità a quanto previsto dall'allegato A al presente regolamento, può formulare le proprie controdeduzioni alle deduzioni di cui al comma 2 presentandole tramite l'applicativo OPENGONIO. 4. Il dirigente di cui al comma 2, previo esame della Commissione sismica di cui all'articolo 3 esprime un parere in merito alle controdeduzioni previste al comma 3: a) in caso di parere favorevole, senza la prescrizione di interventi di adeguamento dell'opera il procedimento di competenza dell'area regionale del Genio Civile si conclude con il rilascio del parere; b) in caso di parere favorevole con la prescrizione di interventi di adeguamento dell'opera, dopo la comunicazione della sentenza o del decreto di cui all'articolo 101 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, il richiedente avvia, per gli interventi di adeguamento, la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'articolo 4, con inizio lavori, relazione a strutture ultimate e certificato di collaudo statico. 5. I lavori da eseguirsi per l'adeguamento dell'opera di cui al comma 4, lettera b), sono subordinati all'esito favorevole del procedimento penale passato in giudicato, comunicato ai sensi dell'articolo 101 del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche."

- si significa altresì:
 - che per l'immobile non risulta reperibile l'autorizzazione allo scarico;
 - che relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia e all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle;
 - che non risulta l'agibilità;

In relazione alla SCIA per rimuovere le difformità evidenziate si stima un costo di € 10.000,00 (lavori, spese tecniche, sanzioni, diritti, oneri di legge). Detta somma verrà detratta dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è gestito in condominio.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa il C.T.U. ha proceduto secondo il metodo per valori tipici, sulla base delle quotazioni correnti.

Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- taglio;
- stato conservativo;
- vetustà;
- qualità delle finiture;
- dotazione impiantistica;
- dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici ecc);
- caratteristiche posizionali e qualitative (piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc.);
- qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;
2. della superficie omogeneizzata / ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).
3. le superfici sono arrotondate all'unità;

Tanto sopra premesso si espone la seguente stima.

abitazione, foglio 77, particella 67, sub 504

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
abitazione con annessa corte di pertinenza, in San Cesareo (Rm) Via Colle Farinaccio 21 A.	207	1.300 €/mq	269.100 €	100%	269.100 €
Valore di stima					269.100 €



Il valore di stima viene poi abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Pertanto risulta: $269.100 \text{ €} \times 10\% = \text{€ } 242.190$.

Dal valore così determinato si detraggono le spese occorrenti come specificate al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA": $\text{€ } 242.190 - \text{€ } 10.000 = \text{€ } 231.190$, ovvero in cifra tonda $\text{€ } 231.000,00$.

Complessivamente il lotto presenta il seguente

Valore finale di stima:

€ 231.000,00.

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidato, si resta a disposizione della S.V. ill.ma.

Arch. Ignazio Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

In allegato si rimette la seguente documentazione:

1. Verbale;
2. Rilievo;
3. Atto notarile;
4. Estratto per riassunto;
5. Decreto di omologazione;
6. Documentazione catastale;
7. Ispezioni ipotecarie;
8. C.D.U.
9. attestazione usi civici;
10. Titoli edilizi;
11. Attestazione autorizzazione allo scarico;
12. Estratto di mappa catastale su foto aerea;
13. Documentazione fotografica;