

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Arch. Germano Bernardini,
nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 329/2024

PARTE CREDITRICE: ISEO SPV S.r.l.,
C.F. 05045600268 con sede legale in Vittorio Alfieri 1, 31015 - Conegliano (TV);

PARTE CREDITRICE: ISEO SPV S.r.l.

c/o Avv. Grillo Giuseppe - giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it

Viale Giulio Cesare n. 2 – 00192 Roma

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Irene Sgalippa – irene.sgalippa@pecavvocatitivoli.it

SOMMARIO

<u>Relazione tecnica estimativa</u>	1
<u>R.G.E.I. 329/2024</u>	1
<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	4
<u>Titolarità</u>	5
<u>Lotto unico</u>	5
<u>Confini</u>	5
<u>Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	5
<u>Livello qualitativo e Stato conservativo</u>	6
<u>Consistenza</u>	6
<u>Dati Catastali</u>	7
<u>Censo, livello, usi civici</u>	9
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	9
<u>Stato di occupazione</u>	9
<u>Provenienze ultraventennali dei beni</u>	9
<u>Formalità - Ispezioni ipotecarie</u>	10
<u>Normativa edilizia</u>	10
<u>Regolarità edilizia</u>	12
<u>Attestazione di Prestazione Energetica</u>	13
<u>Stima</u>	14
<u>Lotto unico</u>	14
<u>Particolarità da segnalare</u>	15
<u>Elenco allegati</u>	16

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è sito nel Comune di Civitella San Paolo (RM), Via Giuseppe Garibaldi n.67, in pieno centro storico del paese.

Il lotto risulta essere un appartamento posto al primo e secondo piano di un immobile ante 1942, avente soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno, il tutto in discreto stato di conservazione. L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta essere identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Civitella san Paolo (RM) - Foglio 11 - Particella 139 - Sub 3, p.T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita di 187,22 Euro.



Immagine satellitare



Immagine fabbricato da Via Giuseppe Garibaldi



Estratto di mappa catastale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal notaio Niccolò Tiecco da Perugia.

[ALLEGATO – **Certificazione notarile**]

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

-

Proprietà' 1/1

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

-

Proprietà' 1/1

Al momento dell'acquisto dell'immobile l'esecutato risultava di stato libero.

[ALLEGATO -Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia]

Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO**BENE IMMOBILE:**

Appartamento situato al piano primo e secondo (catastalmente Piano T-1) di un fabbricato posto nel Comune di Civitella San Paolo (RM), Via Giuseppe Garibaldi n.67, in pieno centro storico del paese. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Civitella San Paolo (RM) - Foglio 11 - Particella 139 - Sub 3, p.T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, di superficie catastale totale 65 m² e totale escluse aree scoperte 65 m², rendita di 187,22 Euro.

CONFINI

Il bene confina con Via Giuseppe Garibaldi per due lati, e con Particelle 138 e 143 del Foglio 11.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione fa parte di un aggregato edilizio già identificato sul foglio catastale di impianto del Comune di Civitella San Paolo (Rm), numero 11 e sul catasto pontificio noto come Gregoriano, quindi edificato ante 1942 e situato nel centro storico di Civitella San Paolo (Rm), con accesso da Via Giuseppe Garibaldi n.67. Il fabbricato risulta essere in muratura con caratteristiche costruttive non omogenee e stratificatesi nel tempo. La copertura è a tetto in legno con sovrastante manto di tegole di laterizio, le facciate sono semplicemente intonacate.

L'appartamento è servito da una scala esterna in muratura e piccolo pianerottolo appena prima dell'ingresso che consente l'accesso, posto al piano primo, alla zona giorno composta da un

soggiorno/sala pranzo ed angolo cottura, realizzato al di sotto della scala interna mediante la quale si accede alla zona notte posta al piano secondo composta da camera da letto e bagno. La zona giorno posta al piano primo presenta un'altezza pari a 2,30 ml, mentre il bagno posto nella zona notte al piano secondo presenta un'altezza pari a 2,15 ml (controsoffittato) e la camera da letto presenta un'altezza massima pari a 3,50 ml ed un'altezza minima pari a 2,30 ml (sottotetto). Tutti i locali sono finestrati. Il soffitto della camera da letto, in legno con sovrastante manto di coppi e controcoppi, presenta segni di infiltrazione. Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui appaiono completi e funzionanti. Sono inoltre presenti l'impianto di climatizzazione caldo/freddo a condizionatore monosplit nella camera da letto ed una stufa a legna al piano primo. Non è stato possibile acquisire le relative dichiarazioni di conformità e l'edificio non è munito di certificato di agibilità.

La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua, elettricità, smaltimento acque reflue.

[ALLEGATO - Fotografico]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

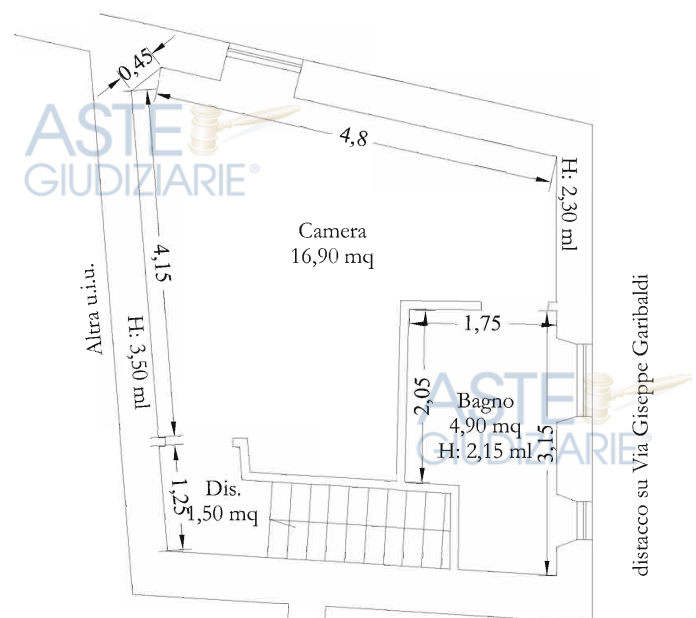
L'unità immobiliare, in generale, si trova in discreto stato conservativo, mentre la copertura risulta essere in mediocre stato conservativo.

CONSISTENZA

Planimetria allo stato attuale



Piano Primo



Piano Secondo

In data 23 dicembre 2024 è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico dell'appartamento.

Le superfici lorde vendibili 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 delle unità immobiliari ordinarie Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) – R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, 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. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	46,70 mq	64,20 mq	 1	64,20 mq	2,30 m	1
					media 2,90 m	2
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				64,20 mq		

[ALLEGATO – Planimetria stato di fatto scala 1:100]

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di CIVITELLA SAN PAOLO (C784) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	11	139	3		A/4	1	2,5 vani	Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte: 65 m2	187,22 €	T-1

Indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI I n. 67, Piano T-1

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprietà per 1/1;

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti tranne che per la diversa collocazione della porta tra il vano scala e la camera da letto.

Storia catastale

INTESTATO

1	Proprietà 1/1
---	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	139	3			A/4	1	2,5 vani	Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte: 65 m2	Euro 187,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA GIUSEPPE GARIBALDI I n. 67 Piano T-1								

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/11/2002

Situazione dell'area immobiliare del 19/11/2002												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	139	3			A/4	1	2,5 vani	Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte: 65 m2	Euro 187,22	EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 21/06/1990 Pratica n. 956739 in atti dal 19/11/2002 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 55308.1/1990)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI I n. 67 Piano T-1										

Situazione degli intestati dal 15/04/2008

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/04/2008 Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 113278 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14147.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 30/04/2008		

Situazione degli intestati dal 28/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Usufrutto 1/2 fino al 15/04/2008
2			Nuda proprietà 1/2 fino al 15/04/2008
3			Usufrutto 1/2 fino al 15/04/2008
4			Nuda proprietà 1/2 fino al 15/04/2008
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/11/2002 Pubblico ufficiale MAZZA ANTONINO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 8651 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 38070.1/2002 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 16/06/2003			

Situazione degli intestati dal 10/07/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Nuda proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 28/11/2002
2			Usufrutto 1/1 fino al 28/11/2002
3			Nuda proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 28/11/2002
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/07/1990 Pubblico ufficiale NOT. MAYMONE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 48788 - VENDITA Voltura n. 72686.1/1990 - Pratica n. 958093 in atti dal 20/11/2002			

Situazione degli intestati dal 21/06/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1/1 fino al 10/07/1990
DATI DERIVANTI DA EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 21/06/1990 Pratica n. 956739 in atti dal 19/11/2002 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 55308.1/1990)			

[ALLEGATO - Planimetria catastale e visura storica]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 11/11/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Civitella San Paolo di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento.

In riscontro alla suddetta richiesta, l'ufficio preposto del comune di Civitella San Paolo ha rilasciato attestazione di non presenza di usi civici gravanti sul terreno su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente.

[ALLEGATO - Attestazione usi civici]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2002 al 15/04/2008		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA ANTONINO	28/11/2002	8651	-----
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del	14/12/2002	38070	

[ALLEGATO -Atto di provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

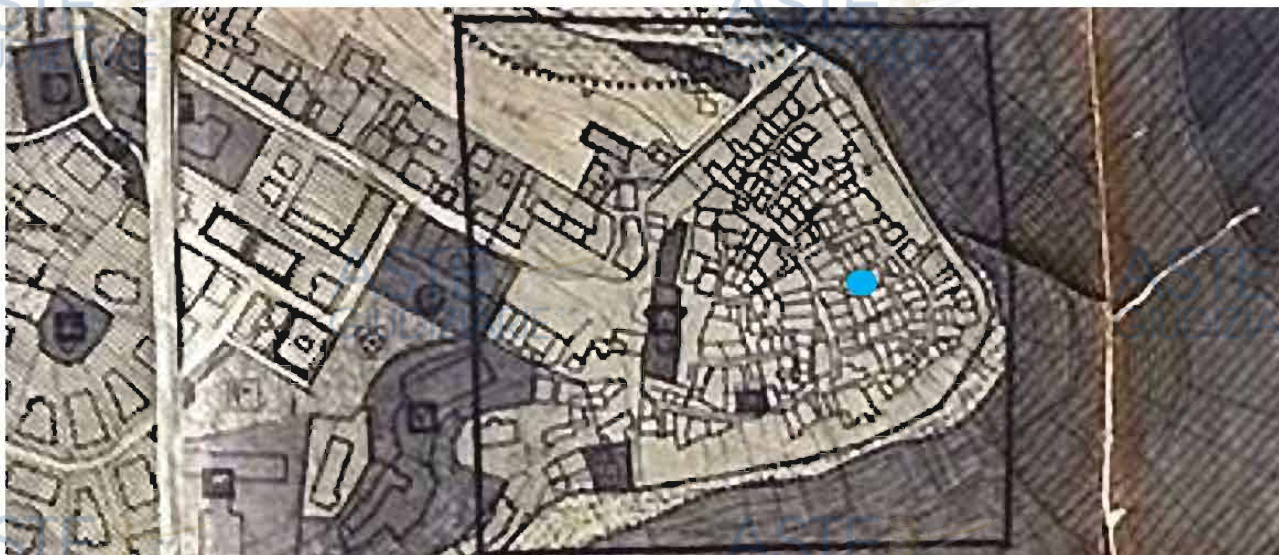
In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 05/05/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 14/12/2002 - Registro Particolare 38070 Registro Generale 54038
Pubblico ufficiale MAZZA ANTONINO Repertorio 8651 del 28/11/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 28/04/2008 - Registro Particolare 14147 Registro Generale 25595
Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Repertorio 113278/39732 del 15/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 28/04/2008 - Registro Particolare 5586 Registro Generale 25596
Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Repertorio 113279/39733 del 15/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 22/08/2024 - Registro Particolare 35179 Registro Generale 47536
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4021 del 17/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecaria]

NORMATIVA EDILIZIA

Il bene rientra in Centro storico, zona A del PRG vigente del Comune di Civitella San Paolo, approvato con D.G.R. n. 6000 del 10-11-1998.



Stralcio PRG Comune di Civitella San Paolo

Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.

- **Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio:**

Sistemi del paesaggio Naturale: *"Coste marine, lacuali e corsi d'acqua";*

Sistemi del paesaggio Insediativo: *"Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 m";*



Stralcio TAV. A 20_365 P.T.P.R

- **Tav. B - Beni paesaggistici**

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co. 1 D. Lgs. 42/2004:

"c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua".

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/04:

"insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto".

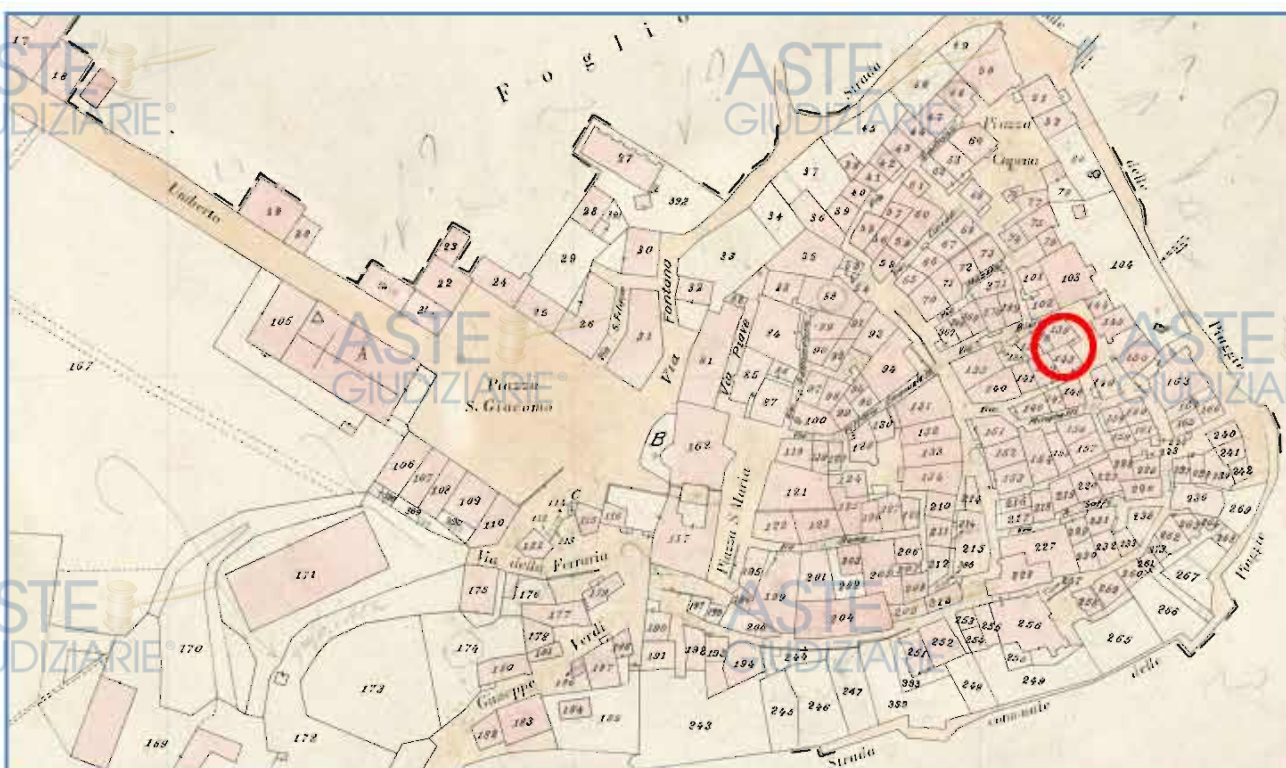


Stralcio TAV. B 20_365 P.T.P.R

L'immobile risulta in area vincolata paesaggisticamente ai sensi dell' art. 134 co. 1 lett. c) Dlvo 42/04:
 "Sistema dei vincoli ricognitivi di piano, insediamenti urbani storici e territori con termini compresi in
 una fascia della profondità di 150 m."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione infatti è antecedente 1942.



Foglio catastale di impianto



L'impianto che è alla base di tale documentazione è quello del catasto pontificio noto come Gregoriano, disposto nel 1816 ed attivato nel 1835.

Sull'immobile non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è munito di Certificato di agibilità.

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella San Paolo (Rm), a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto a mezzo pec in data 25/11/2024 è emersa una "denuncia di opere edili : costruzione di balcone per l'immobile sito in CIVITELLA S.PAOLO VIA GARIBALDI 67 FOG. 11 PART. 139 DI proprietà del signor " su cui viene riportato il n. 1780 del 15/09/1976, trasmessa dall'ufficio preposto del Comune di Civitella San Paolo (Rm) al sottoscritto con nota prot. 2948 del 22/05/2025.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale in atti, emerge una difformità relativa all'errata rappresentazione del posizionamento della porta di accesso della camera al piano secondo, mentre rispetto alla denuncia di costruzione di balcone suddetta, lo stesso non è stato realizzato e nella planimetria del piano primo risulta non essere graficizzato ne il bagno (con una ulteriore finestra oltre quella rappresentata nel progetto del balcone) ne la finestra sulla parete opposta alla scala interna.

[ALLEGATO - Documentazione in atti]

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- dal borsinoimmobiliare.it;
- da requot.com

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2023	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA Comune: CIVITELLA SAN PAOLO Fascia/zona: : Centrale/CENTRO ABITATO (VIALE UMBERTO I) Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni economico Valore di mercato: 700 – 1000 €/mq	Quotazioni Immobiliari di Viale Umberto I (indirizzo più vicino a disposizione del portale) – Civitella San Paolo Rm, Zona – Centro abitato Abitazioni di tipo economico Vendita Min: 661 €/Mq Vendita Max: 761 €/Mq	CIVITELLA SAN PAOLO (Rm) Zona centro abitato Viale Umberto I (indirizzo più vicino a disposizione del portale) Abitazioni in stabili di 2° fascia (assimilate a di tipo economico) Valore minimo: 623€/mq Valore massimo : 920 €/mq
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI		
850 €/mq	711 €/mq	771 €/mq

Valore medio di mercato – compravendita delle quotazioni immobiliari = 777,00 €/mq

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Nerola (RM) – Corso Umberto I, n. 17 , int. 4, piano T	64,20 mq	777 €/mq	€ 49.883,40	100,00%	€ 49.883,40
Valore di stima:					€ 49.883,40

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 49.883,40) = € 4.988,34

V ridotto = € 49.883,40- € 4.988,34= € 44.895,06

DEPREZZAMENTO PER AGGIORNAMENTO URBANISTICO/CATASTALE

Considerato che si è riscontrata la difformità tra l'unico elaborato in atti e lo stato di fatto, oltre che all'errata rappresentazione del posizionamento della porta di accesso della camera al piano secondo rispetto alla planimetria catastale, si valuta un costo pari a € 4.000,00 per l'aggiornamento € urbanistico/catastale.

$$V_m = V \text{ ridotto} - \text{Costi aggiornamento urbanistico/catastale} = € 44.895,06 - € 4.000,00 = € 40.895,06$$

DEPREZZAMENTO PER LA REVISIONE DEL TETTO

Considerato che il soffitto della camera da letto, in legno con sovrastante manto di coppi e controcoppi, presenta segni di infiltrazione, si rende necessario l'intervento di revisione del tetto valutato per un costo pari ad € 8.706,38 (come da cme allegato alla presente). Tale costo, valutato che rappresenta la copertura dei tre piani del fabbricato, viene conteggiato per i due terzi in considerazione dei due piani di proprietà e quindi il deprezzamento è pari a $[(€ 8.706,38 / 3) \times 2]$ ossia: € 5.804,20.

$$V = V_m - \text{quota parte revisione del tetto} = € 40.895,06 - € 5.804,20 = € 35.090,86$$

[ALLEGATO - Computo Metrico Estimativo revisione del tetto]

Prezzo base d'asta: € 35.100,00

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene è situato al piano primo e secondo di Via Giuseppe Garibaldi n.69 nel Comune di Civitella San Paolo (Rm), mentre catastalmente risulta censito in Via Giuseppe Garibaldi n.67 al Piano T-1.

Il codice fiscale dell'esecutato risulta errato.

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.

Tivoli, li 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Germano Bernardini

- ✓ Allegato – Certificazione notarile
- ✓ Allegato - Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato – Planimetria stato di fatto scala 1:100
- ✓ Allegato– Planimetria catastale e visura storica
- ✓ Allegato – Attestazione usi civici
- ✓ Allegato –Atto di provenienza
- ✓ Allegato - Ispezioni ipotecaria (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ Allegato – Documentazione in atti
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato - Computo Metrico Estimativo revisione del tetto