

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfi Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare **2263/2017** del R.G.E.

contro



Codice fiscale: *****

LA PRESENTE RELAZIONE INTEGRA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE REDATTA IN DATA 09.01.2019.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 11/06/2018, il sottoscritto Arch. Pandolfi Sandro, con studio in Via Canzone del Piave, 51 - 00143 - Roma (RM), email: s.pandolfi@libero.it, PEC: s.pandolfi@pec.archrm.it, Telefono: 06.5191336, Fax : 06.5191336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - località Casal Palocco - largo Alcibiade, 23 - Condominio denominato "Isola 17" - villino 6 / appartamento interno 2 / scala E - piano terreno (come riportato in catasto) o piano rialzato (come riportato in atto di provenienza) - trattasi, ovviamente, dello stesso immobile -. La proprietà è completata da due porzioni di giardino poste anteriormente e posteriormente all'unità abitativa.

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Roma (RM) - località Casal Palocco - largo Alcibiade, 23 - Condominio denominato "Isola 17" - villino 6 / appartamento interno 2 / scala E - piano terreno (come riportato in catasto) o piano rialzato (come riportato in atto di provenienza). La proprietà è completata da due porzioni di giardino poste anteriormente e posteriormente all'unità abitativa.

L'immobile sopraindicato, acquistato inizialmente in regime di comunione dei beni con atto di compravendita redatto in data 24.06.1987 dal Notaio in Roma Antonio Manzi - repertorio n. 20.576 / raccolta n. 4.924 - dal signor [REDACTED] (proprietà per 1/2) e dalla signora [REDACTED] (proprietà per 1/2), risulta ad oggi di proprietà per 1/2 - del signor [REDACTED] e per 1/2 della signora [REDACTED] - per effetto dello scioglimento della comunione legale in conseguenza della sentenza di "*cessazione degli effetti civili del matrimonio*" - emessa dal Tribunale di Roma in data 05.01.1994 e trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Firenze - anno 1966/P. V^/ Cr. 12 -. Quanto sopra verificato da "estratto per riassunto dal Registro *Atti di Matrimonio*" rilasciato in data 06.02.2019.

L'immobile, da un punto di vista funzionale, è così distribuito: ingresso tramite giardino di proprietà esclusiva, soggiorno/pranzo con zona cucina, tre camere, cameretta, due bagni (uno con accesso da camera), disimpegno, zona porticata e giardino (sul retro dell'abitazione rispetto al suo ingresso) accessibile da detta zona porticata.

L'unità immobiliare è parte di un complesso residenziale posto in zona periferica ma definita, consolidata e di discreto pregio da un punto di vista immobiliare di Roma, quadrante urbano: sud/ovest - località "*Casal Palocco*" - in prossimità di via Canale della Lingua e nelle vicinanze della via Cristoforo Colombo.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico 23 (ingresso sia pedonale che carrabile) di largo Alcibiade. Entrando dal cancello (comandato elettricamente) ed attraversando una porzione di proprietà condominiale adibita principalmente a parcheggio per autovetture (proprietà indivisa), si giunge dopo circa 50 metri, sulla destra rispetto all'ingresso condominiale del centro residenziale, al portoncino di accesso dell'unità abitativa. Buona l'accessibilità viaria, sufficiente, in zona e soprattutto internamente al nucleo residenziale stesso, la possibilità di parcheggio.

Sono presenti nelle vicinanze ed in modo sostanzialmente completo tutte le principali strutture di servizio e commerciali.

A breve distanza si trova la fermata dei mezzi pubblici di superficie che collegano la zona dove si trova l'immobile in esame con Roma/EUR. IL "GRA" (svincolo "Colombo") è a circa 12 KM., il centro direzionale dell'EUR si trova a 18 Km. circa, Ostia ed il litorale romano sono a circa 8 Km. dall'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto (da ritenersi unico) è formato dal seguente bene:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - località *Casal Palocco* - largo Alcibiade, 23 - Condominio denominato "Isola 17" - villino 6 / appartamento interno 2 / scala E - piano terreno (come riportato in catasto) o piano rialzato (come riportato in atto di provenienza). La proprietà è completata da due porzioni di giardino poste anteriormente e posteriormente all'unità abitativa.

TITOLARITÀ

L'immobile sopraindicato, acquistato inizialmente in regime di comunione dei beni con atto di compravendita redatto in data 24.06.1987 dal Notaio in Roma Antonio Manzi - repertorio n. 20.576 / raccolta n. 4.924 - dal signor [REDACTED] (proprietà per 1/2) e dalla signora [REDACTED] (proprietà per 1/2), risulta ad oggi di proprietà per 1/2 - del signor [REDACTED] e per 1/2 della signora [REDACTED] - per effetto dello scioglimento della comunione legale in conseguenza della sentenza di "cessazione degli effetti civili del matrimonio" - emessa dal Tribunale di Roma in data 05.01.1994 e trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Firenze - anno 1966/P. V^/ Cr. 12 -. Quanto sopra verificato da "estratto per riassunto dal Registro *Atti di Matrimonio*" rilasciato in data 06.02.2019.

Nominativi dei proprietari:

- ***** (esecutato): proprietà per 1/2.
Codice fiscale: *****
- ***** (non esecutata): proprietà per 1/2.
Codice fiscale: *****

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

- ***** (esecutato): proprietà per 1/2.
Codice fiscale: *****

CONFINI

L'immobile, nel suo insieme, confina con: appartamento interno 1 della scala D, appartamento interno 1 della scala E, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, proprietà condominiale, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104 mq	112 mq	1,00	112 mq	3,00 m	T
Zona porticata	13 mq	13 mq	0,30	4 mq	2,80 m	T
Giardino (n.2)	280 mq	280 mq	0,05	14 mq	===	T
Totale superficie convenzionale:				130 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per l'immobile in esame non si ritiene commercialmente valido, allo stato dei luoghi, un frazionamento in unità di diversa consistenza ed indipendenti tra di loro. Una suddivisione in due unità immobiliari distinte ed indipendenti, oltre che di difficile attuazione, risulterebbe onerosa e commercialmente poco valida. Si ritiene, pertanto, che l'immobile in esame (appartamento ed aree esterne di esclusiva proprietà) debba essere considerato come "unico lotto". L'immobile presenta una destinazione catastale "residenziale" (categoria catastale A/7) in linea con le tipologie presenti in zona e con l'effettivo utilizzo attuale del bene stesso. In zona sono presenti tutte le normali utenze riconducibili ad una edilizia residenziale di livello medio/alto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
===	1114	6173	18	6^	A/7	7^	Vani 6,5	112	1.577,78	TERRENO	SI
		6194									
		6195									

Le particelle nn. 6194 e 6195, che identificano le due porzioni di giardino (rispettivamente anteriore e posteriore), sono graffate con la particella n. 6173 che identifica l'unità abitativa.

Corrispondenza catastale

L'immobile è da ritenersi un'unica unità immobiliare da un punto di vista catastale.

I dati catastali identificativi dell'immobile (foglio/particella/subalterno) corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (istanza di pignoramento).

Gli stessi, per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, non risultano modificati nel tempo, rimanendo inalterati fin dall'impianto catastale originario.

PATTI

Alla data del sopralluogo (09.10.2018), effettuato unitamente al Custode Giudiziario - Notaio Giovanna Coscia -, l'appartamento risultava utilizzato dalla signora ~~XXXXXXXXXX~~ comproprietaria dello stesso per una quota pari al 50%, che dichiarava di occupare l'immobile, come propria abitazione primaria.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione dell'accesso effettuato in data 09.10.2018, l'appartamento in esame (unitamente alle porzioni di giardino che ne completano la proprietà) si trova in accettabile stato d'uso, anche se potrebbe essere utile l'esecuzione di vari interventi di ristrutturazione/manutenzione per meglio adeguare l'immobile alle vigenti normative relativamente all'impiantistica presente.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del pignoramento, risulta completamente indipendente, anche se inserito in un ambito condominiale di tipo residenziale, con accesso dal civico 23 di largo Alcibiade - Roma - località "Casal Palocco".

A livello condominiale sono presenti, unitamente a zone a verde, ampi spazi scoperti destinati a parcheggio per autovetture. Il comparto residenziale, unitamente ad altri comparti edilizi simili e limitrofi, dispone di un "parco attrezzato" dotato di campi sportivi polivalenti, di piscina e di aree a verde. L'intera zona residenziale è all'interno del "Consorzio di Casal Palocco".

Della presenza di quanto sopra, da ritenersi un "valore aggiunto" per l'immobile, si è tenuto in debito conto in sede valutativa. La presenza di tali proprietà condominiali incide, però, sulle quote condominiali stesse.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva per quanto verificabile ed in apparenza riscontrabile, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne il valore ed il grado di commerciabilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame (villino a schiera), per quanto verificabile in sede di sopralluogo, risulta essere, come detto, in discreto stato conservativo.

La stessa presenta le seguenti principali finiture: pavimenti in monocottura e ceramica, pareti tinteggiate, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in pvc con zanzariere e grate antintrusione.

È presente un'impiantistica di tipo civile (probabilmente ad oggi non a norma) con impianto termico centralizzato e contabilizzato.

L'immobile è parte di un comparto edilizio, composto da una serie di villini a schiera dalla forma "semicircolare", costruito nella prima parte degli anni '70 e destinato a civili abitazioni. Il complesso edilizio sviluppa tre livelli fuori terra.

Il villino in esame si trova posizionato unicamente al piano terreno ("rialzato" nell'atto di provenienza).

La struttura dell'edificio è in cemento armato e muratura mista con tamponature e tramezzature in latero/cemento e rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato. La copertura è parte piana e parte a tetto.

Buono, nell'insieme e per quanto verificabile in sede di sopralluogo (09.10.2018), l'attuale stato d'uso dell'edificio di cui la porzione in esame è parte (sono da poco conclusi i lavori di parziale rifacimento delle facciate dell'intero complesso).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta, alla data di sopralluogo, occupato dalla signora [REDACTED] - comproprietaria al 50% - che lo utilizza come propria abitazione primaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale di Roma.

Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (regolato dagli articoli 44-45-48 delle N.T.A.)

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione iniziale del complesso edilizio è databile attorno al 1971. L'immobile risulta agibile e, nell'immediato, utilizzabile.

Per la sua edificazione, unitamente ad ulteriore consistenza, il Comune di Roma ha rilasciato le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza edilizia n. 2200 del 28.12.1971 - progetto n. 39772/71 -.
- Licenza edilizia in variante n. 893 del 03.10.1973 - progetto n. 25420/72 -.

In data 09.06.1975 il Comune di Roma ha rilasciato la certificazione di abitabilità - n. 256 -.

Per i lavori di parziale rifacimento delle facciate è stata presentata al Municipio Roma X in data 01.12.2017 - protocollo n. 145990 - una "Comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria (art. 3 / comma 1 / lettera A e art. 6 / comma 1 / lettera A del DPR 380/01) - "ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA" -.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono stati prodotti, pur se richiesti in sede di sopralluogo né il certificato energetico dell'immobile, né le certificazioni di conformità degli impianti.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere e depositare l' A.P.E. .

Per l'immobile in esame, a seguito di verifiche effettuate in sede di sopralluogo e sulla scorta della planimetria catastale attualmente depositata in atti, si è evidenziato quanto segue:
internamente all'appartamento sono state effettuate, nel tempo, alcune modifiche di distribuzione degli spazi rispetto all'impianto iniziale e progettuale.

- 1)- il locale, inizialmente destinato a "cucina" è diventato una cameretta.
- 2)- la cucina è stata spostata nel soggiorno/pranzo, diventando "angolo cottura".
- 3)- nel soggiorno/pranzo si trova un camino non riportato nella planimetria catastale in atti.
- 4)- la parete che divide il "soggiorno/pranzo" con una "camera" è stata in buona parte eliminata, mettendo in tal modo in comunicazione tra di loro i due ambienti.
- 5)- da questa camera, inoltre, è stato creato l'accesso alla camera da letto padronale (posta in aderenza).
- 6)- nel corridoio che disimpegna la zona notte sono state chiuse le porte delle due camere in precedenza citate.

Queste modifiche interne sono state realizzate, in vari momenti, ma senza presentare alcuna richiesta autorizzativa.

Trattandosi di modifiche interne si ritiene che tali opere siano regolarizzabili presentando una C.I.L.A. in sanatoria ed effettuando, successivamente, il nuovo accatastamento che renda conforme la planimetria catastale all'attuale realtà dei luoghi.

Il costo ipotizzabile per tale intervento di ripristino della regolarità può indicarsi pari ad €. 3.000,00 circa (costo questo che verrà considerato all'interno della detrazione effettuata ai sensi dell'articolo 568 del CPC).

In conclusione, per l'immobile in esame non si può ad oggi attestarne la completa regolarità edilizio/urbanistica, in quanto non conforme, per come verificato, alla planimetria catastale depositata in atti.

Le difformità rilevate sono comunque regolarizzabili, come precedentemente indicato, con un costo complessivo di circa €. 3.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - località *Casal Palocco* - largo Alcibiade, 23 - Condominio denominato "Isola 17" - villino 6 / appartamento interno 2 / scala E - piano terreno (come riportato in catasto) o piano rialzato (come riportato in atto di provenienza). La proprietà è completata da due porzioni di giardino poste anteriormente e posteriormente all'unità abitativa stessa.

L'immobile sopraindicato (con i giardini annessi), acquistato inizialmente in regime di comunione dei beni con atto di compravendita redatto in data 24.06.1987 dal Notaio in Roma Antonio Manzi - repertorio n. 20.576 / raccolta n. 4.924 - dal signor [REDACTED] (proprietà per 1/2) e dalla signora [REDACTED] (proprietà per 1/2), risulta ad oggi di proprietà per 1/2 - del signor [REDACTED] e per 1/2 della signora [REDACTED] - per effetto dello scioglimento della comunione legale in conseguenza della sentenza di "cessazione degli effetti civili del matrimonio" - emessa dal Tribunale di Roma in data 05.01.1994 e trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Firenze - anno 1966/P. V^/ Cr. 12 -. Quanto sopra verificato da "estratto per riassunto dal Registro "Atti di Matrimonio" rilasciato in data 06.02.2019.

L'immobile, da un punto di vista funzionale, è così distribuito: ingresso tramite giardino di proprietà esclusiva, soggiorno/pranzo con zona cucina, tre camere, cameretta, due bagni (uno con accesso da camera), disimpegno, zona porticata e giardino (sul retro dell'abitazione rispetto al suo ingresso) accessibile da detta zona porticata.

L'unità immobiliare è parte di un complesso residenziale posto in zona periferica ma definita, consolidata e di discreto pregio da un punto di vista immobiliare di Roma, quadrante urbano: sud/ovest - località "Casal Palocco" - in prossimità di via Canale della Lingua e nelle vicinanze della via Cristoforo Colombo.

L'ingresso all'immobile avviene dal civico 23 (ingresso sia pedonale che carrabile) di largo Alcibiade. Entrando dal cancello (comandato elettricamente) ed attraversando una porzione di proprietà condominiale adibita principalmente a parcheggio per autovetture (proprietà indivisa), si giunge dopo circa 50 metri, sulla destra rispetto all'ingresso condominiale del centro residenziale, al portoncino di accesso dell'unità abitativa. Buona l'accessibilità viaria, sufficiente, in zona e soprattutto internamente al nucleo residenziale stesso, la possibilità di parcheggio.

Sono presenti nelle vicinanze ed in modo sostanzialmente completo tutte le principali strutture di servizio e commerciali.

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Roma nel modo seguente:

Foglio n. 1114 / particelle (graffate tra di loro) nn. 6173 (abitazione), 6194 (giardino anteriore) e 6195 (giardino posteriore) / categoria A/7 / Rendita Catastale €. 1.577,78.

CONSIDERAZIONI SUL CRITERIO VALUTATIVO ADOTTATO / VALUTAZIONE

Per la valutazione commerciale del bene, trattandosi di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, è stato utilizzato il seguente criterio valutativo: "sintetico/comparativo".

Per tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali:

- Ubicazione rispetto al contesto urbano ed alla viabilità di riferimento.
- Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.
- Presenza o meno di infrastrutture.
- Caratteristiche generali del bene (intrinseche ed estrinseche).
- Esposizione e soleggiamento.
- Consistenza e tipicità.
- Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori e comunque indipendenti.
- Ambito di commerciabilità.

Si è effettuata una verifica delle attuali dinamiche commerciali per immobili simili presenti in zona, utilizzando anche siti di agenzie immobiliari che operano nel settore di riferimento.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare un sostanziale accettabile stato d'uso dell'immobile che presenta caratteristiche tipologiche di tipo medio.

In zona il mercato immobiliare di riferimento sta attraversando un momento di stasi (anche se si intravedono dei minimi cenni di ripresa) e questo aspetto potrebbe allungare nel tempo eventuali trattative di vendita con un effetto di diminuzione dei prezzi. Trattasi comunque di appartamento al piano terreno con ampia porzione di giardino, in stato d'uso accettabile ed in ambito urbano, di tipo residenziale, consolidato e definito.

Grado di commerciabilità: normale. Tempistiche di vendita: medie.

Si è tenuto in debito conto dell'andamento del mercato immobiliare in questa particolare situazione economica, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in esame. Nella valutazione è stato considerato anche il grado di fungibilità e commerciabilità, oltre all'attuale stato d'uso ed all'ubicazione all'interno dell'ambito urbano di cui è parte.

In zona sono stati individuati vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili per tipologia e caratteristiche generali.

Il loro parametro valutativo è compreso tra €/mq. 2.400,00 ed €/mq. 3.300,00, sostanzialmente in linea con quanto riportato dagli indicatori O.M.I., che, per la tipologia di riferimento, si attestano in una variabile compresa tra €/mq. 2.100,00 ed €/mq. 3.000,00.

Il parametro valutativo ritenuto congruo (**€/mq. 2.800,00**), in funzione di tutti i parametri valutativi considerati, compreso l'attuale stato d'uso, è in linea con i valori medi per immobili simili e comparabili presenti in zona ed individuati anche sui siti del settore immobiliare di riferimento.

In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile in esame secondo il criterio di stima *"sintetico/comparativo"* (importi arrotondati).


Immobile	Mq. (CONSISTENZA)	Mq. (CONSISTENZA RAGGUAGLIATA)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
Appartamento	112	112	2.800,00	313.600,00
Zona porticata	13	4	2.800,00	11.200,00
Giardino (n.2)	280	14	2.800,00	39.200,00
sommano		130	2.800,00	364.000,00
		Totale (valore arrotondato)		360.000,00

Di seguito si riporta il valore dell'immobile, precedentemente determinato, secondo le quote di proprietà.

Proprietario	Situazione	Valore complessivo dell'immobile	Valore quota di proprietà in percentuale	Totale valore di proprietà
	<i>Esecutato</i>	360.000,00	50 %	180.000,00
	<i>Non eseguito</i>	360.000,00	50 %	180.000,00

DETRAZIONE AI SENSI DELL' ARTICOLO 568 DEL CPC

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile, la presenza di eventuali *"vizi occulti"*, oltre all'attuale non completa regolarità edilizia e ad eventuali oneri condominiali pregressi.

Relativamente all'aspetto condominiale, come comunicato dall'Amministratore pro - tempore, architetto  con propria nota del 18.10.2018, risultano, ad oggi, quote non pagate per complessivi €. 4.941,67 (per la loro suddivisione vedere il relativo prospetto allegato alla presente relazione) alla data citata..

Valore commerciale dell'immobile in esame al netto del deprezzamento del 10 % (importo in valore arrotondato) = **€ 325.000,00.**

Di seguito si riporta il valore dell'immobile, precedentemente determinato (al netto del deprezzamento), secondo le quote di proprietà.

Proprietario	Situazione	Valore complessivo dell'immobile	Valore quota di proprietà in percentuale	Totale valore di proprietà
	<i>Esecutato</i>	325.000,00	50 %	162.500,00
	<i>Non eseguito</i>	325.000,00	50 %	162.500,00

Si ribadisce ulteriormente che l'immobile in esame, per la sua consistenza e per la sua configurazione planimetrica, non è suddivisibile in unità di minore superficie ed indipendenti tra di loro, se non con la realizzazione di interventi onerosi e sicuramente non validi da un punto di vista commerciale.

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, 19/02/2019

l'Esperto Stimatore

Arch. Sandro PANDOLFI

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di abitabilità
- ✓ Inquadramento nel territorio
- ✓ Foto (esterne ed interne)
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visura storica catastale
- ✓ C.I.L.A. per interventi di manutenzione ordinaria
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Prospetto riassuntivo della situazione debitoria condominiale