

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZ. IV
Giudice Dott.ssa M. Iappelli – R.G.E. 1152/2020

**Oggetto: Integrazione alla perizia:
correzione valore stima Lotto 1 e Lotto 2.**

Premesso che:

- il sottoscritto Arch. Luciano Lucca è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa M. Iappelli l'incarico di svolgere la CTU per la stima del compendio oggetto del procedimento in epigrafe con nomina del 03.06.2021 e giuramento con accettazione dell'incarico in via telematica del 11.06.2021;

- la perizia è stata depositata il 05.03.2022 in cui oggetto del pignoramento erano i diritti pari al 50% della proprietà indivise delle unità immobiliari descritte e stimate nei Lotto 2 e Lotto 3 nella indicata relazione;

- il Lotto 2 e precisamente, l'unità immobiliare sita in Roma Via Michele Amari nn.43-45 avente con destinazione C/1 (negozio) individuata al Catasto di Roma al Fg 901 part.IIa 615 sub 2 veniva stimato in € 115.006,08 ed i diritti posti in vendita era sul 50% della proprietà indiviso pari ad € 50.502,75 (al netto del deprezzamento del 12% comprensivo per lo stato di occupazione pari al 3%);

- il Lotto 3 e precisamente, l'unità immobiliare sita in Roma Via Michele Amari n.47 avente con destinazione A/2 (abitazione civile) individuata al Catasto di Roma al Fg 901 part.IIa 614 sub 5 Piano terra Ed. "A" int. "B" veniva stimato in € 101.301,55 ed i diritti posti in vendita era sul 50% della proprietà indiviso pari ad € 44.572,68 (al netto del deprezzamento del 12% comprensivo per lo stato di occupazione pari al 2%);

- i proprietari del Lotto 2 e Lotto 3, all'udienza del 21.03.2024, determinavano di porre in vendita il 100% della proprietà dei suindicati Lotti;

- lo stato di occupazione delle unità immobiliari è libero;

tutto ciò premesso

il sottoscritto presenta e deposita la seguente rettifica, alla sezione "STIMA" della relazione, del valore di stima del Lotto 2 e Lotto 3 come segue:

Lotto 2

Valore immobile € 115.006,08 (vedi valore di stima nella sezione "STIMA" della perizia depositata il 05.03.2022 presso il Tribunale di Roma IV Sezione) a cui verranno detratte le seguenti percentuali di deprezzamento con esclusione per lo stato di occupazione dell'immobile:

- per lavori atti a ripristinare ed ottenere le stesse caratteristiche della planimetria catastale e dello stato progettuale: 2%;

- per la mancanza delle certificazioni degli impianti elettrici ed idrici: 2%;

- nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568 cpc: 5%.

Quindi, la stima del Lotto 2 sarà:

Valore di stima € 115.006,08

Deprezzamento del 9% € 10.350,54

Valore finale di stima € 104.655,53

Lotto 3

Valore immobile € 101.301,55 (vedi valore di stima nella sezione “STIMA” della perizia depositata il 05.03.2022 presso il Tribunale di Roma IV Sezione) a cui verranno detratte le seguenti percentuali di deprezzamento con esclusione per lo stato di occupazione dell’immobile:

- per la redazione e presentazione di una SCIA per frazionamento a firma di un tecnico, oneri urbanistici, come riportato nella sezione “Regolarità edilizia” relativa al Lotto 3, e per oneri condominiali scaduti: 5%;

- nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568 cpc: 3%.

Quindi, la stima del Lotto 3 sarà:

Valore di stima € 101.301,55

Deprezzamento del 8% € 8.104,12

Valore finale di stima € 93.197,42

Pertanto, riassumendo, i nuovi valori di stima rettificati dei due Lotti per la loro vendita dei diritti pari al 100%, saranno:

Lotto 2 (Cat. C/1 locale negozio) € 104.655,53;

Lotto 3 (Cat. A/2 Abitazione civile) € 93.197,42.

Roma 27.03.2024

Con Osservanza
L’esperto stimatore
Arch. Luciano Lucca