

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZIONE IV - Esecuzioni Immobiliari  
Procedura esecutiva R.G.E. n. 684/2021  
G.E. Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie

promossa da:

Banca di Credito Cooperativo Campania Centro  
Cassa Rurale ed Artigiana - Società Cooperativa (ora BCC NPLs  
2022 S.r.l. e per essa la procuratrice e mandataria doValue S.p.a.)

contro:

\*\*\*  
Esperto stimatore : Arch. Giuseppa Di Cristina

**NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA**

La sottoscritta Arch. Giuseppa Di Cristina, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10545, con studio in Roma Via A. Baiamonti n. 4, in data 17/05/2022 veniva nominata Esperto stimatore nella procedura sopra indicata ed il 23/01/2023 depositava telematicamente presso il Tribunale la perizia di stima con relativi allegati. Successivamente, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosanna G. Bisceglie con provvedimento del 21/03/2024 onerava la sottoscritta esperto stimatore *"al deposito entro il 30/04/2024 di una integrazione della perizia in atti ai fini della valutazione di stima del compendio pignorato tenuto conto degli interventi necessari indicati per la divisione del compendio pignorato dall'altro immobile contiguo non oggetto di pignoramento"*.

Ciò premesso, in merito alla disposizione del Giudice la sottoscritta fa presente che la valutazione di stima contenuta nella perizia in atti tiene conto già degli interventi e dei costi necessari per la divisione dell'appartamento pignorato dall'appartamento confinante non oggetto di pignoramento. In perizia il valore di stima dell'immobile pignorato di euro 363.000,00 viene, infatti, decurtato delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, calcolate orientativamente nella somma complessiva di euro 15.000,00; tali spese comprendono, tra le altre, anche i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi ovvero per i lavori di divisione dei due appartamenti contigui, come descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia" della perizia; in detto paragrafo sono indicati i lavori essenziali per la separazione delle due unità immobiliari attualmente fuse, che consistono nella realizzazione di un tramezzo divisorio all'interno dell'abitazione e nella realizzazione di elementi divisorii tra i terrazzi ed i ripostigli contigui.

In sede di udienza del 06/12/2023 la sottoscritta, interpellata dal Giudice, richiamava i lavori di divisione già indicati nella perizia, scrivendoli e precisandoli a verbale come segue: *"realizzazione di un tramezzo divisorio all'interno dell'abitazione a confine con l'appartamento contiguo come da planimetria catastale, realizzazione di una recinzione metallica a*



separazione dei due terrazzi contigui e di un tramezzo divisorio all'interno del ripostiglio posto sui terrazzi medesimi sempre come da planimetria catastale, oltre l'eventuale divisione degli impianti idrico ed elettrico". Successivamente alla detta udienza, il G.E. onerava il custode giudiziario avv. Francesca Giambelluca al deposito di almeno n. 3 preventivi relativi agli interventi indicati dalla sottoscritta, cosicché il custode contattava tre ditte le quali, previo sopralluogo alla presenza del custode stesso e della sottoscritta, redigevano i preventivi, previo relativo controllo da parte della scrivente; il custode depositava, dunque, detti preventivi dai quali risulta che per l'esecuzione dei suddetti lavori la ditta \*\*\* chiede il prezzo di euro 3.900,00 oltre IVA, la ditta \*\*\* srl il prezzo di euro 3.400,00 oltre IVA e la ditta \*\*\* il prezzo di euro 4.100,00 oltre IVA.

La scrivente ha constatato che gli importi così preventivati, da un minimo di euro 3.400,00 oltre IVA ad un massimo di euro 4.100,00 oltre IVA, rientrano in modo congruo nella spesa totale di euro 15.000,00 già stimata in perizia per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, quest'ultima comprensiva anche delle spese per la pratica edilizia di SCIA in sanatoria, per la presentazione di nuovo accatastamento, e per eventuali ulteriori opere di ripristino, come descritto nell'elaborato peritale (v. paragrafo "Regolarità edilizia").

Tutto ciò considerato, il valore finale di stima indicato in perizia pari ad euro 257.250,00, ottenuto dal valore iniziale di euro 363.000,00 applicando ad esso il deprezzamento di euro 15.000,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica ed il deprezzamento del 25% per rischio assunto per mancata garanzia, rimane lo stesso.

In fede,  
L' Esperto stimatore  
arch. Giuseppa Di Cristina

Roma, 08/04/2024