

Largo Mario Ciancia n°12 - 00049 - VELLETRI (RM)

MAIL: studiotecnicopriori@gmail.com – PEC: mi.priori@pec.archrm.it

Tel. Studio: 06/83924242

OGGETTO: Tribunale di Velletri - C.T.U. Esecuzione Immobiliare R.G. n°373/2023



INTEGRAZIONE E CHIARIMENTI ALL'ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto Arch. Michele Priori, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n.19733, in riferimento all'incarico di "Esperto stimatore" nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto, premesso che:

- In data 03.01.2024, il sottoscritto veniva nominato esperto stimatore dal Sig. Giudice Dott. Colognesi e prestava giuramento telematico in data 05.01.2024;
- In data 08.03.2024, depositava nei termini di Legge l'elaborato peritale completo di allegati nel fascicolo telematico della suddetta procedura, unitamente agli allegati e contestualmente notificava lo stesso elaborato, tra gli altri, ai procuratori nominati dalle parti, rispettivamente [REDACTED] per il creditore procedente ed [REDACTED] per il debitore esecutato;
- In data 22.03.2024, lo scrivente riceveva a mezzo Pec, osservazioni da parte del legale del creditore procedente, in merito alla richiesta di integrazione di stima e precisazione in merito alla volontà del creditore procedente di procedere con la vendita del compendio immobiliare per l'intera quota.

Alla luce di quanto sopra riassunto, lo scrivente riferisce quanto segue:

- 1) In primo luogo, relativamente alle piste di trotto, attualmente presenti sul terreno oggetto di pignoramento unitamente ai fabbricati rurali ed al locale ristorante meglio descritti in perizia, lo scrivente può precisare che il vasto appezzamento di terreno, di superficie catastale (terreni ed enti urbani) pari a mq. 404.636,00 è stato stimato con un valore pari ad € 4,50/mq., leggermente superiore alla media dei valori agricoli medi (VAM) riportati



dall'Agenzia delle Entrate per la zona in esame, come già precisato nell'elaborato; valore suffragato però, sia dalla buona connessione dell'appezzamento con le arterie infra-comunali, dalla morfologia ed orografia pressochè regolare di detto appezzamento, oltre alla presenza di altri servizi accessori, quali per esempio un pozzo di emungimento acqua, capannine sparse, vie interne di collegamento, ecc.

Tuttavia, alla luce di quanto opportunamente osservato dal creditore procedente per mezzo delle proprie osservazioni, le due piste di trotto presenti, benchè non accatastate e per questo non inserite preliminarmente nella stima, **rappresentano senz'altro un importante valore aggiunto rispetto all'ordinarietà, che, pertanto, lo scrivente esperto stimatore terrà in considerazione al fine di ottenere, con la propria stima, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.** Si precisa che le stesse, risultano avere una la forma di un anello con lunghezza di circa ml. 850 e larghezza ml. 8,50 soprastante la particella 143 del foglio 46 ed un'altra di forma rettilinea con lunghezza di circa ml. 1.000 e larghezza di ml. 8,50 soprastante particella 148 e 2274 dello stesso foglio.

In considerazione di ciò, il valore per l'intera quota dell'appezzamento di terreno, già stimato in € 1.820.862,00 sarà rivisto in funzione della presenza delle due piste di trotto, che alla luce delle caratteristiche tipologiche, degli strati tecnici tipici per la costruzione delle stesse e delle spese accessorie per le ipotetiche autorizzazioni, ecc., può essere stimato forfettariamente, applicando il metodo del costo di costruzione, in € 320.000,00 leggermente inferiore rispetto al valore indicato nella stima redatta da altro tecnico nella propria relazione fornita dal creditore procedente, vista l'inevitabile necessità di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, dovuta all'uso ed alla vetustà delle stesse piste, rispetto alla data di stima (30.05.2011).

Pertanto il valore di stima del bene n°17 è pari ad € 1.820.862,00 + € 320.000,00 = € 2.140.862,00 che per la quota pignorata pari al 50%, fa scaturire un valore a base d'asta per il bene in esame di € 1.070.431,00.

- 2) In secondo luogo, in riferimento a quanto affermato dal legale del creditore procedente relativamente alla formazione di unico lotto ed alla volontà delle creditrici procedenti di porre in vendita l'intero compendio per la quota del 100% e non per la metà dello stesso, lo scrivente, afferma che sarà il Sig. Giudice, con propria decisione in merito, eventualmente, a provvedere in tal senso.

Tuttavia, il sottoscritto, fa notare come nel proprio elaborato peritale, ha più volte precisato e descritto la non comoda divisibilità del lotto in esame e pertanto ha predisposto per i beni oggetto della presente esecuzione peritale, un unico lotto, che ha preliminarmente stimato

per l'intero e poi in virtù della quota di proprietà della debitrice esecutata, oggetto di pignoramento, ha formalizzato il prezzo base d'asta del lotto, per la quota pari al 50%.

RIEPILOGO STIMA LOTTO UNICO

- **Valore di stima per la quota del 50% (oggetto di pignoramento): € 2.497.556,00**
- **Deprezzamenti: 25% (coefficiente già applicato nell'elaborato peritale)**
- **Valore finale di stima a base d'asta: € 2.497.556,00 x 25% = € 1.873.167,00**

In allegato la relazione di stima redatta da altro tecnico, inviata via Pec unitamente alle osservazioni pervenute da parte del legale del creditore.

Tanto doveva il sottoscritto in risposta alle osservazioni rimesse via Pec da parte del creditore precedente.

Con osservanza

Velletri, 02.04.2023

L'Esperto stimatore
Arch. Michele PRIORI

f.to digitalmente