

STUDIO TECNICO

Geom. ANDREA MARIANIVia Clemente Cardinali, 12/A - 20 - C.A.P. 00049 - VELLETRI (Rm)
e-mail: geom.mariani.andrea@gmail.com - PEC: andrea.mariani2@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI VELLETRI**Procedura esecutiva R.G. E. n° 368/06****Giudice dell'esecuzione: dott. Enrico Colognesi****Creditore procedente: PRISMA SPV****Debitore:** [REDACTED]**Prossim****Esperto estimatore : geom. Giorgio Mattoccia.****C.T.U. nominato per la stima dei danni: geom. Andrea Mariani.****OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI DANNI ARRECATI E SULLA
DIMINUZIONE DEL PREZZO DI BASE D'ASTA DI IMMOBILE PIGNORATO.**

Il sottoscritto Geom. ANDREA MARIANI, C.F. : MRN NDR 72R14L 719X; iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. 8625 ; con studio in Velletri, in Via Clemente Cardinali n. 12/A – 20; per incarico ricevuto dal Tribunale di Velletri, relativo procedimento esecutivo R.G.E. n° 368/06, relaziona quanto segue allo scopo di rispondere a quanto richiesto dall'allora G.E. dott.ssa Di Serafino Anna Luisa, con il seguente quesito all'udienza del 03/04/2023.

quesito: “relazioni sulle attuali condizioni dell'immobile e, in particolare, sui danni arrecati e sulla diminuzione del valore del prezzo a base d'asta.”

Premesso che al sottoscritto veniva notificata solo in data 22/06/2023 il conferimento dell'incarico e, che allora compatibilmente con la disponibilità d'ufficio e, del custode giudiziario per poter accedere presso l'immobile in questione, si procedeva alle operazioni peritali.



Pertanto in esecuzione a quanto richiesto il sottoscritto espone quanto di seguito:

Risposte al quesito:

(Condizioni attuali dell'immobile).

Il sottoscritto eseguiva accesso presso l'immobile pignorato, sito in Via Pavia n. 16, in Ardea, unitamente alla I.V.G. (custode giudiziario).

L'immobile appariva esternamente in stato di abbandono, dove erbacce ed arbusti ricoprivano le aree a giardino ed i camminamenti esterni.

Una piscina esterna risultava essere rivestita da piante cresciute sulle pareti e che ne avevano divelto il rivestimento.

Presenza di materiale di risulta non propriamente definito ma di probabile provenienza da opere murarie di demolizione, è accantonato sul posto.

Internamente il villino che si sviluppa su due piani, risulta essere demolito al piano terra per la quasi totalità delle murature divisorie interne non portanti e, dei controsoffitti.

Risultavano altresì rimossi alcuni servizi sanitari del bagno quali doccia e bidet; così come parte delle piastrelle delle pareti della cucina e del bagno.

Risultano essere stati asportati anche alcuni termosifoni e la caldaia per il riscaldamento e la produzione dell'acqua sanitaria.

Alcune parti degli impianti (idrico, termico, elettrico e gas), sono rimasti penzolanti ed o erigendi da quelli che erano i muri (ora demoliti) che li contenevano.

Il piano seminterrato invece, che è destinato a cantina non residenziale, non appariva devastato come il piano terra, ma risultava essere stato oggetto di intervento di diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la creazione di nuove tramezzature interne e nuova disposizione degli spazi. Tuttavia una stanza in particolare risultava avere scritte di vernice sulle pareti e, una grata era stata divelta da una finestra di altra stanza. Si ipotizza che alcune parti murarie non presenti allo stato attuale, ma riportate nella planimetria catastale, possano essere state forse oggetto di mero errore di graficizzazione da parte dell'esperto estimatore, in quanto sembrano presenti già nelle foto allegate alla perizia originaria.

Risultano mancanti tutte le porte interne e le plafoniere o lampadari nei due piani.

Questi ed altri danni risultano evidenti anche dagli allegati alla presente relazione, tra i quali i grafici di rilievo e la documentazione fotografica.

(Stima dei danni).

Tutti danni per i quali è stato possibile accertarli in fase di sopralluogo e sopra descritti, sono stati stimati dal sottoscritto calcolando il loro costo di ricostruzione, (rispetto alla situazione di fatto trovata dal precedente CTU e, come da variazione catastale dallo stesso presentata in data 14/12/2010), quantificandone le quantità nell'allegato computo metrico e, applicando ad esse i costi unitari del prezziario ufficiale della Regione Lazio per l'anno 2022.

Il risultato di tale lavoro come si può vedere dall'allegato sopra citato, conta la cifra di **€ 30.457,31 + iva 10% = € 33.503,04** per le opere interne; mentre per le opere di bonifica, ripristino manutenzione del degrado degli esterni, sarà applicata una percentuale da detrarre sul prezzo di stima aggiornato.

(Aggiornamento del valore do stima).

Il prezzo di stima è stato dunque aggiornato nei valori, essendo trascorsi ormai circa 14 anni dalla data di redazione dell'elaborato peritale di stima.

Si precisa a tal proposito che il sottoscritto ha utilizzato la superficie convenzionale (e/o commerciale), così come calcolata dall'esperto estimatore di allora, calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione.

Si precisa altresì che il sottoscritto si esonera da ogni responsabilità derivante dalla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato, per la quale non è stato rilasciato parere in quanto non espressamente richiestogli e, dove si era già espresso il precedente CTU Esperto estimatore.

Il sottoscritto esprime il solo parere in merito alla possibilità di sanare la nuova disposizione degli spazi interni del piano seminterrato, in luogo del ripristino degli stessi, sempre atteso che non ci siano altre difformità edilizie preesistenti che lo impediscano o che rendano illegittimo e/o non sanabile lo stesso immobile.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, che risulta essere periferica extra urbana, presso le agenzie immobiliari operanti nella

zone e presso l'O.M.I. (tariffe al 1° semestre 2023), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. Da tale indagine è emerso che il valore unitario medio oscilla tra €/mq.1.300,00 e €/mq.1.950,00. Ne consegue che per l'immobile il valore unitario è pari a €/mq 1.750,00.

I valori unitari emersi a seguito delle indagini sopra descritte, sono stati quindi applicati alle consistenze delle superfici convenzionali in precedenza sviluppate dal precedente esperto estimatore, ottenendo così il più probabile valore di mercato del bene pignorato, dal quale saranno poi detratti gli importi dei danni stimati e della necessaria manutenzione degli esterni calcolata in percentuale sul valore totale; nonché saranno detratti anche gli importi necessari per la sanare la situazione come da perizia dal precedente esperto estimatore e, della nuova disposizione dei vani divisorii al PS1.

Pertanto avremo che il più probabile valore di stima attuale dell'immobile sarà come di seguito calcolato:

Valore dell'immobile = mq . 152,00 x €/mq 1.750,00 =	€ 266.000,00. --
Deprezzamento per manutenzione (5% di € 266.000) =	€ 13.300,00. -
Costo regolarizzazione parziale urbanistica =	€ 10.000,00. -
Danni stimati allo stato attuale (arrotondati)	€ 33.500,00. =

VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE = € 209.200,00.
(€ duecentonovemiladuecento/00).

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico conferitogli.

Velletri, 22/11/2023.

Il C.T.U.

(Geom. Andrea Mariani)