

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 1236/2024

Relazione Tecnica Integrativa

Aggiornamento della stima del valore di mercato del Lotto n. 9

A seguito dell'istanza presentata dalla I.V.G. di Roma S.r.l. in data 27/05/2026, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie, con provvedimento del 30/05/2026, ha conferito al sottoscritto Arch. Giuliano Petrich, già nominato Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe, l'incarico di procedere all'aggiornamento della stima del Lotto n. 9, tenendo conto del mutato stato di conservazione dell'immobile conseguente all'incendio sviluppatosi nel mese di marzo 2026 all'interno dell'appartamento identificato con l'int. n. 18. In adempimento dell'incarico ricevuto si espone quanto segue.

1. Consistenza del Lotto n. 9

Il Lotto n. 9 è costituito dai seguenti beni immobili:

- appartamento ubicato in Roma, Via Riola Sardo n. 61 - Via Giba n. 10, interno 18, piano 2° e 3°, censito al N.C.E.U. al Foglio 1018, Particella 3986, Sub. 24, cat. A/2;
- box auto ubicato in Roma, Via Riola Sardo n. 63, interno 12, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 1018, Particella 3986, Sub. 37, cat. C/6.

La superficie netta interna dell'appartamento è pari a circa 77,50 mq, così distribuita:

Piano inferiore (altezza interna m 2,85)

- soggiorno e scala: mq 28,90; bagno: mq 4,00; camera: mq 14,70.

Totale piano: mq 47,50.

Piano superiore (altezza interna variabile m 1,35 - 2,45)

- disimpegno/scala: mq 2,50; vano tecnico: mq 12,40; soffitta: mq 11,20; bagno (ex lavatoio): mq 3,90.

Totale piano: mq 30,00.

Le superfici esterne sono costituite da:

- balcone n. 1 (parzialmente coperto): mq 23,90; balcone n. 2: mq 18,10.

Totale: mq 42,00.

2. Richiamo alla precedente stima

Nella perizia depositata in data **12/11/2025**, il sottoscritto aveva determinato il seguente valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
– Appartamento int. 18 Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10 - 00132 - Roma (RM)	79,70 mq	1.790,00 €/mq	€ 142.650,00
- Box auto int. 12 Via Riola Sardo n° 63 - 00132 - Roma (RM)	18,10 mq	960,00 €/mq	€ 17.350,00
<u>Valore complessivo di mercato:</u>			€ 160.000,00

Su tale importo erano stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- rischio assunto per mancata garanzia (10%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica (5%);
- stato d'uso e manutenzione (5%);
- immobile occupato con contratto opponibile alla procedura (5%).

Ne conseguiva un valore finale di stima pari a € 120.000,00.

Nel corso dell'udienza del 24/11/2025, il Giudice dell'Esecuzione disponeva la vendita del compendio pignorato confermando il valore d'asta di **€ 120.000,00** per il Lotto n. 9.

3. Sopralluogo e stato attuale dell'immobile

In data 15/06/2026 il sottoscritto Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile al fine di accertarne lo stato di conservazione e procedere all'aggiornamento della stima.

Nel corso dell'accesso è stato accertato che risultavano concluse le operazioni di pulizia, bonifica e messa in sicurezza conseguenti all'incendio.



L'incendio, sviluppatosi nella zona del soggiorno e del balcone parzialmente coperto, ha provocato danni agli intonaci delle pareti e dei soffitti di pressoché tutti gli ambienti del piano inferiore, con esclusione della camera da letto, nonché danni ai locali del piano superiore dovuti alla propagazione del calore e dei fumi.

Per effetto delle elevate temperature sviluppatesi risultano inoltre compromessi gli impianti elettrico, citofonico e di climatizzazione; non è stato invece possibile accertare la funzionalità degli impianti idrico-sanitario e termico, stante lo stato dei luoghi.

Particolarmente danneggiata è risultata la pavimentazione del terrazzo parzialmente coperto, dove il calore ha determinato il sollevamento e il distacco delle piastrelle dal massetto sottostante.

Attualmente tale area risulta messa in sicurezza mediante la rimozione della pavimentazione esistente e l'applicazione, sull'intera superficie, di uno strato impermeabilizzante costituito da guaina liquida, al fine di evitare infiltrazioni d'acqua verso l'unità immobiliare sottostante.

4. Determinazione del nuovo valore di mercato dell'appartamento

Ai fini dell'aggiornamento estimativo si applica il criterio del valore complementare, determinando il valore dell'immobile danneggiato quale differenza tra il valore di mercato dell'immobile nello stato antecedente all'incendio e il costo necessario per il completo ripristino delle condizioni originarie.

La relazione fondamentale risulta pertanto la seguente: $V_{md} = V_m - D$

dove:

- V_{md} = valore di mercato dell'immobile danneggiato;
- V_m = valore di mercato dell'immobile nello stato antecedente all'incendio;
- D = entità economica del danno.

Il valore di mercato ante incendio, come determinato nella precedente relazione di stima, è pari a:

$V_m = € 142.650,00$

L'entità del danno viene determinata mediante applicazione di costi parametrici differenziati in funzione delle diverse porzioni dell'immobile e dell'intensità dei danni riscontrati.

I costi parametrici da inserire nel calcolo includono i costi di bonifica e decontaminazione (rimozione della fuliggine, lavaggio chimico delle superfici e neutralizzazione degli odori), i costi di demolizione e smaltimento (rimozione di intonaci carbonizzati, infissi distrutti, pavimenti compromessi e trasporto

in discarica autorizzata delle macerie) e i costi di ricostruzione per il ripristino delle condizioni originarie (rifacimento intonaci, tinteggiatura, posa nuovi pavimenti, rifacimento impianti elettrici/idraulici danneggiati).

I costi al metro quadro variano sensibilmente in base all'intensità dell'incendio. Nel caso di cui trattasi il livello del danno può essere considerato di tipo medio in quanto l'incendio ha causato danni localizzati che hanno interessato impianti, infissi, intonaci, rivestimenti e pavimentazioni.

Con riferimento al caso in esame, i costi parametrici unitari espressi al metro quadrato, stimati congrui per le differenti macro-zone funzionali dell'unità immobiliare, risultano i seguenti:

- piano inferiore (con H = 2,85; superficie mq 47,50): € 800,00/mq
- piano superiore (con H variabile m = 1,35 - 2,45 ; superficie mq 30,00): € 350,00/mq
- balconi (superficie complessiva mq 42,00): € 150,00/mq.

Ne consegue che il calcolo parametrico del Danno:

$$D = (mq\ 47,50 \times 800,00\ €) + (mq\ 30,00 \times 350,00\ €) + (mq\ 42,00 \times 150,00\ €)$$

$$D = \mathbf{€\ 54.800,00}$$

Pertanto avremo che il valore di mercato dell'immobile danneggiato (Vmd) sarà pari a:

$$\mathbf{Vmd = €\ 142.650,00 - €\ 54.800,00 = €\ 87.850,00}$$

5. Nuovo Valore di Mercato del Lotto 9

Per quanto sopra esposto si ottiene il nuovo Valore di Mercato del Lotto 9 così determinato:

Identificativo corpo	Valore complessivo
- Appartamento int. 18 Via Riola Sardo n° 61 - Via Giba n° 10	€ 87.850,00
- Box auto int. 12 Via Riola Sardo n° 63	€ 17.350,00
<u>Valore complessivo di mercato del Lotto n. 9</u>	€ 105.200,00

Al suddetto valore di stima vengo apportati i seguenti deprezzamenti:

- Rischio assunto per mancata garanzia 10% (pari ad € 10.520,00)
- Oneri di regolarizzazione urbanistica 5% (pari ad € 5.260,00)

Non vengono invece applicate le detrazioni previste nella precedente relazione relativamente:

- allo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, in quanto il valore stimato tiene già conto dei costi necessari per il completo ripristino dell'unità immobiliare;
- allo stato di occupazione, poiché l'immobile risulta nel frattempo liberato.

Ne consegue il seguente valore finale:

$$€ 105.200,00 - € 15.780,00 = € 89.420,00$$

che, arrotondato in cifra tonda, viene determinato in

Valore finale di stima del Lotto n. 9 = € 90.000,00 (euro novantamila/00).

Con osservanza,

L'Esperto Stimatore

Arch. Giuliano Petrich