



TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1156/2014 del R.G.E.

promossa da

Unicredit S.p.a.

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

Via Alessandro Specchi 16

Roma

contro



Integrazione settembre 2022



All'udienza del 18/09/2018, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via di Baccanello, 348 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 06 90120188, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 13/03/2019 lo scrivente ha depositato il proprio elaborato peritale.

In data 20/05/2022 il Custode Giudiziario Avv. Mauro Recanatesi, ha inviato una pec allo scrivente in cui segnalava che l'immobile oggetto di stima risultava essere gravato da servitù di acquedotto. Il Custode allegava alla documentazione l'Atto di provenienza del 28/03/2003, rep. n. 356297, racc. 14198 del Notaio Romano Mario Enzo ed una Scrittura Privata per Vendita e Costituzione di Servitù autenticata dal Notaio Franco Ventura in data 17/10/1985 rep. n. 95386, racc. 12488, che vengono allegati alla presente integrazione.

In data 15/07/2022 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Pigozzo, ha emesso la seguente ordinanza:

“Considerato che è emersa la sussistenza di una servitù passiva, dispone che l'esperto stimatore integri la relazione di stima, accertando la sussistenza della stessa ed operando, se del caso, idonea decurtazione sul valore di stima”.

Dalla lettura della Scrittura Privata sopra indicata si evince quanto segue: *“Art. 2) L'immobile sopra descritto si intende venduto ed acquistato...con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti se ed in quanto esistenti o risultanti da giusto titolo, ed in particolare con le esistenti servitù riguardanti:*

*- la rete fognante e fossa biologica nonché la rete di approvvigionamento idrico quali risultano a scopo puramente indicativo con tratteggio rispettivamente di colore rosso e verde sulla pianta allegata sotto la lettera A, entrambe a favore della adiacente proprietà della Sig.ra ***** ***** la quale ha diritto di ispezionarle e di eseguire gli eventuali interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione a tutta sua totale spese, con obbligo di riporre in pristino lo stato dei luoghi sotto pena di danni”.*

Rilevata quindi la sussistenza della servitù passiva di acquedotto, fossa biologica e rete fognante richiamata dal Custode Giudiziario, lo scrivente integra la relazione di stima al tempo depositata, applicando **un decurtazione del 10%** al valore della sola corte esterna, ritenuta congrua all'incidenza della servitù sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

La corte esterna ha una superficie convenzionale così come desunta nel calcolo della consistenza effettuato nella relazione di stima, che si riporta anche di seguito per semplicità di lettura pari a mq. 11,76 + mq. 24,18 = Mq. 35,94

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,04 mq	117,63 mq	1,00	117,63 mq	2,96 m	T
Portico	25,79 mq	25,79 mq	0,30	7,74 mq	2,80 m	T
Giardino	Mq 1.327,00 di cui Mq. 117,63	117,63 mq	0,10	11,76 mq	0,00 m	T
Giardino	Mq.1.327,00 - 117,63 =	1.209,37 mq	0,02	24,18 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				161,31 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento era stato fissato nella misura minima di **€. 2.100,00** pertanto il valore della sola corte è pari a:

Mq. 35,94 x €. 2.100,00 = €. 75.474,00 Valore della corte

a tale valore si applica come già indicato, una decurtazione del valore di stima pari al 10%

€. 75.474,00 - 10% = €. 75.474,00 - €. 7.547,40 = €. 67.926,60

All'importo già stimato in relazione è necessario pertanto detrarre €. 7.547,40

€ 338.751,00 - €. 7.547,40 = €. 331.203,60 Valore di stima dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, una riduzione pari al 20%:

€ 331.203,60 - (20 %) €. 66.240,72 = €. 264.962,88 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo del ripristino dello stato dei luoghi e per la sanatoria delle opere realizzate in difformità dalla Concessione a Sanatoria, pari a **€. 36.251,24**. Pertanto:

€. 264.962,88 - €. 36.251,24 = €. 228.711,64

arrotondabile a **€. 229.000,00 Valore di vendita dell'immobile**

leggasi Euro duecentoventinovemila/00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

- Atto di provenienza;
- Scrittura Privata per Vendita e Costituzione di Servitù

Roma, li 06/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio

ASTE
GIUDIZIARIE®


Antonio Lorenzetti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3 di 3

