

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA **RGE N. 245/17**

RIUNITO CON 130/19 E 136/20 E 265/2021

LOTTO 2

Perizia integrativa

Creditore procedente:

Debitore:

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI

Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. I. Stefano Bondesan

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA

INDICE



Capitolo 1 - Premesse	3
Capitolo 2 - Le operazioni peritali	4
Capitolo 3 - Descrizione stato dei Luoghi	5
Capitolo 4 - Stima dei Beni Pignorati.....	6
Capitolo 5 - Conclusioni	9



Capitolo 1 - Premesse

La presente perizia è stata richiesta dal tribunale ordinario di Civitavecchia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, in data 20.01.2022, il giudice esecutivo ha riunito la procedura esecutiva 265/2021 alla procedura 245/2017, con il seguente quesito:

“Depositi almeno 5 giorni prima dell’udienza nota integrativa della perizia specificando l’aumento di valore che tale bene può eventualmente comportare rispetto al valore attribuito al lotto posto in vendita”

Capitolo 2 – Le operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato un controllo sui beni da stimare ad integrazione della precedente perizia, ha eseguito una ricognizione sul luogo per assicurarsi della consistenza del bene e verificato la legittimità delle opere realizzate sul terreno oggetto di perizia integrativa.

Capitolo 3 – Descrizione stato dei Luoghi

Il bene pignorato nella procedura unita è un terreno individuato al Foglio 6 Part. 667 sub 501, del Comune di Santa Marinella, Via Elcettina Snc, sito in un comparto composto da un complesso immobiliare con destinazione residenziale.

Il terreno in oggetto è accatastato come bene comune non censibile ed è destinato ad ospitare una piscina a servizio delle abitazioni.

L’opera è parzialmente realizzata, la struttura è stata autorizzata con DIA del 27/10/2009 prot. 26892, di cui si allega l’istanza, ma all’ufficio competente del comune di Santa Marinella, mi comunicano che è andato disperso l’elaborato grafico che legittima il bene nella sua consistenza.

Ad oggi la piscina appare parzialmente costruita, con struttura in cemento armato, muri di contenimento, scala ed aree che prevedono un solarium e al piano seminterrato i spogliatoi, di cui se ne evince la divisione e il posizionamento dei servizi, inoltre è presente un vano accessibile dall'esterno che potrebbe essere di destinazione degli impianti di riscaldamento dell'acqua.

La struttura è rustica, in cemento armato senza finiture e gli spogliatoi sono realizzati con tramezzature in laterizio.

La superficie complessiva del terreno (SUB 501) oggetto di perizia è di mq 500, la piscina parzialmente realizzata è di 300 mq comprese aree di passaggio, solarium e scale di accesso, l'invaso ha dimensioni 20 m X 8 m, gli spogliatoi del piano seminterrato hanno una superficie di 85 mq.

Capitolo 4 – Stima dei beni pignorati

Ai fini della stima, per determinare il valore del compendio, si è utilizzato il criterio del prezzo di costruzione, basata sull'effettiva spesa effettuata per realizzare le lavorazioni necessarie a realizzare lo stato di fatto.

Si procede quindi ad un computo metrico estimativo indicativo sulle lavorazioni effettuate e con riferimento ai prezzi DEI 2021

V. Allegato 04

Il valore dei lavori effettuati sono 77.300, ma a questi sono da aggiungere Iva al 10%, compenso alla progettazione 15%, quindi:

€ 77300,00 + 15% + 10% = € 77300,00 + € 11595,00 + € 7730,00
= € 96.625,00

Al valore delle opere realizzate va poi sommato il valore del terreno, calcolato con lo stesso criterio della perizia del lotto 2 e diviso per il prezzo medio individuato relativi ai beni stimati: Valore del terreno: 500 mq x 50 €/mq (con capacita edificatoria esaurita) = € 25.000,00

Il valore di mercato del bene così come computato è 96.625,00 € + 25000,00 = 121.625 € **Arrotondato a 120.000,00**

Capitolo 5 - Conclusioni

Si riportano in sintesi i dati fondamentali del bene immobile oggetto di stima:

- **Localizzazione:** Via Elcetina snc – Santa Marinella (Roma);
- **Consistenza:** Terreno 500 mq con progetto piscina;
- **Distinto al catasto:** Al Comune di Santa Marinella F. 6 part 667 sub 501
- **Valore stimato:** 120.000,00 €

Il CTU analizzata la richiesta del giudice conclude che l'aumento del valore del bene della perizia del lotto 2 è di circa € 120.000,00

Allega:

- Allegato n° 01 – Visura Storica;
- Allegato n. 02 - Estratto di mappa;
- Allegato n. 03 – Elaborato Planimetrico catastali;
- Allegato n. 04 – Documentazione fotografica;
- Allegato n. 05 – CME stato attuale;

Tutto ciò è quanto in serena coscienza il sottoscritto tecnico può ritenere di aver fedelmente evaso l'incarico assegnato.



Restando a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento in merito, ringraziando per la fiducia accordatami porgo distinti saluti.

Tarquinia (VT), li 12/04/2022

Il C.T.U.

