



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RGEI 550/2016



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INTEGRAZIONE



CREDITORE PROCEDENTE: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE: XXXXXXXXXX



Il Tecnico Stimatore
Ing. Pierluigi Pietrangeli





INDICE



1	PREMESSA	3
2	RISPOSTA AL QUESITO	3
3	RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	4
4	CONGEDO ESPERTO	6



1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Pierluigi Pietrangeli, nato a Tivoli il 12.06.1979, C.F. PTRPLG79H12L182Y, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A 27133 con studio in Via Tiburto 57 – Tivoli in qualità di CTU nella Procedura Esecutiva di cui al n. 550/2016, come richiesto dal G.E. dott. Valerio Medaglia con provvedimento dello scorso 07/02/2019, e ad integrazione della perizia predisposta dal sottoscritto, espone quanto di seguito dettagliato.

2 RISPOSTA AL QUESITO

Q: rilevato che la perizia non calcola il prezzo tenendo conto dei costi di ripristino, onera il CTU di depositare entro 30 giorni una nota in cui ridetermini il prezzo in ragione dei costi di sanatoria degli abusi;

R - Nello specifico per quanto riguarda le singole unità immobiliari ricomprese nell'Atto di Pignoramento risulta quanto segue: dall'esame dell'elaborato grafico allegato alla DIA prot. n. 9711 del 21 luglio 2006 emergono delle difformità negli ambienti interni per quanto riguarda il piano terra (antibagno), mentre al piano seminterrato, locale cantina, risultano difformi le destinazioni d'uso del locale lavatoio adibito oggi a bagno seppur mantenendo le stesse dimensioni planimetriche e del locale cantina ove sono presenti impianti tecnologici non consoni all'uso cui è destinato.

Si riscontra altresì, nel piano seminterrato, la presenza di un tramezzo vicino il ripostiglio, non presente nell'ultimo titolo abilitativo.

Sentito l'ufficio tecnico comunale competente e visto il vigente strumento urbanistico comunale, per la regolarità urbanistica è necessario procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria al fine di regolarizzare la diversa distribuzione di spazi interni al piano terra (antibagno) e il tramezzo al piano seminterrato. Per sanare la realizzazione del bagno afferente il locale cantina al piano S1 sarà necessario demolire la doccia. Per quanto attiene il ripristino del corretto utilizzo del piano seminterrato si dovrà provvedere alla rimozione degli impianti tecnologici dell'angolo cottura ivi presente.

I costi inerenti i ripristino degli abusi non sanabili sono:

- Demolizione della doccia, con carico e trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta e ripristino della pavimentazione a perfetta regola dell'arte
euro 350,00 omnia compreso
- Rimozione della schermatura completa degli impianti tecnologici dell'angolo cottura e degli elementi radianti nel locale cantina, carico e trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta proveniente dalla rimozione e dalle demolizioni necessarie, ripristino delle murature con riempimento, intonacatura, rasatura e pittura delle superfici.
Euro 1300,00 omnia compreso

3 RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = (a+b)/2 = (\text{€}192.144,40 + \text{€}214.103,76) / 2 = \mathbf{203.124,08}$$

$$V - V_{\text{regolarizzazione}} - V_{\text{lavori ripristino abusi}} = \text{€}203.124,08 - \text{€}1080,00 - \text{€}1650,00 = \mathbf{200.394,08}$$

Riduzione del valore di mercato = 10% (200.394,08 €) = € 20.039,41

$$V_{\text{m ridotto}} = \text{€}200.394,08 - \text{€}20.039,41 = \mathbf{€180.354,67}$$

Quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DESCRIZIONE	INDIRIZZO	Fg	P.la	Sub	Cat	SUP. COMMERCIALE mq	ESISTENZA OPERE ABUSIVE	VALORE UNITA' IMMOBILIARE	COSTO DELLE ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE	COSTO DEI LAVORI DI RIPRISTINO ABUSI NON SANABILI	VALORE UNITA' IMMOBILIARE CON DETRAZIONI PER REGOLARIZZAZIONE	PREZZO ABBATTUTO DEL 10%
Villino a schiera composto da un piano terra, un piano primo ed un piano seminterrato, collegati da scala interna, composto al piano terra da corte esclusiva, ingresso – salotto con angolo cottura, bagno e balcone su cui si innestano delle scale che permettono l'accesso al giardino, al piano primo da due camere, disimpegno, bagno e due balconi, al piano seminterrato da cantina e lavatoio.	San Cesareo VIA SIBILLA ALERAMO n. 55 piano: S/T/1	33	1119	12	A/2	€ 137,25	SI	€ 203.124,08	€ 1.080,00	€ 1.650,00	€ 200.394,08	€ 180.354,67
Posto auto. Dimensioni 21 mq.	San Cesareo VIA SIBILLA ALERAMO n. 55 piano: T			36	C/6							



4 CONGEDO ESPERTO

Confermando le restanti risposte ai quesiti posti dal Giudice Esecutante, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti a giudizio ritenessero opportuni.

Con la presente integrazione alla relazione, composta di n. 3 pagine il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico demandatogli dal Giudice Esecutante.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami.

Tivoli lì 18.02.2019



Il C.T.U.

Ing. Pierluigi Pietrangeli

