



TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

Ufficio esecuzioni immobiliari

(R.G.E.L.386/2021)

G.E.: dott. Marco Piovano



INTEGRAZIONE PERIZIA ESPERTO STIMATORE

La sottoscritta arch. Michela Pasquarelli, quale esperto nominato dalla S.V. Ill.ma nel procedimento in epigrafe, deposita la presente integrazione di perizia, avendo ricevuto tramite pec-mail dall'ufficio tecnico del Comune di Ciciliano, la documentazione urbanistica di fascicolo richiesta.

Facendo seguito all'analisi della documentazione inviata dal Comune di Ciciliano, allegata:

- ✓ Concessione_542_93.pdf
- ✓ Sanatoria_30186_36_30

Si allega integrazione e alla perizia, con nuovo calcolo superfici immobile:

- ✓ Calcolo_Superfici_rivisto.pdf

andando a valutare e stimare solo le superfici risultate legittime dal confronto del rilievo con i titoli edilizi inviati dal Comune.

La valutazione estimativa quindi viene aggiornata in base ai nuovi dati acquisiti.

Valga la presente integrazione come valutazione estimativa definitiva ad integrazione e sostituzione delle pagg. 7, 9,10 della perizia estimativa depositata,

Pag. 7 " ... Risulta da demolire ...10.800,00 €" sostituito da:

Risulta solo parzialmente sanato l'ampliamento fatto dell'intercapedine del fabbricato; come da titolo edilizio allegato dal Comune di Ciciliano *Concessione_542_93.pdf*, la superficie ampliata risulta da rilievo effettuato, maggiore rispetto a quella risultante dall'elaborato grafico di sanatoria e quindi da ripristinare a quanto concesso. Inoltre non risultano sanati i movimenti di terra effettuati attorno al fabbricato come per la terrazza antistante la veranda e la modifica alla scala di accesso.

Sia il vano intercapedine praticabile che la terrazza con scala di accesso, risultano pertinenze esclusive dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento avendo da essa accesso diretto.

Espropriazione immobiliare, R.G.E..386/2021 Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli Dott. Marco Piovano

1

La sottoscritta non vedendole sanate non le considera nel calcolo della superficie commerciale, se non per la superficie risultante dall'elaborato grafico di sanatoria (i 17,00 mq di intercapedine coperta praticabile, omogeneizzata a 8,50 mq)

Come dall'allegato *Calcolo_Superfici_rivisto.pdf*, andiamo quindi a calcolare il valore di mercato dell'immobile, **confermando le valutazioni di merito fatte nella perizia depositata.**

Ad integrazione e sostituzione della perizia estimativa depositata.

Pagg. 9-10 "... Appartamento di 110,30 mq 38.282,22 €" sostituito da:

La **riduzione del 10%** per stato di conservazione dell'appartamento e zona fuori dal centro abitato rimane, come l'ulteriore decurtazione per pratica di **accertamento di conformità di 1.500,00 €**, in merito alla regolarizzazione urbanistica e catastale, inoltre si conferma il **valore a corpo di 10.000,00 € di lavori edili** da fare sull'immobile per la sua regolarizzazione urbanistica e catastale, messa in sicurezza, finitura e opere di ripristino da effettuare, solo parzialmente divisibili pro quota.

La Superficie commerciale definitiva, come risulta dal nuovo elaborato di analisi, *Calcolo_Superfici_rivisto.pdf*, risulta essere di: **105,50 mq di superficie commerciale** complessiva escluse aree esterne da ripristinare.

Avremo quindi:

$$540,00 \text{ €/mq} \times 105,50 \text{ mq} = 56.970,00 \text{ €}$$

$$56.970,00 - 1.500,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 45.470,00 \text{ €}$$

$$45.470,00 \text{ €} - (10\%) 4.547,00 \text{ €} = 40.923,00 \text{ €}$$

**Valore di mercato dell'immobile
40.923,00 €**

Da cui:

**Valore di mercato dell'immobile
(detratto il 10% per mancanza di garanzia per vizi)
36.830,66 €**

l'esperto stimatore

arch Michela Pasquarelli

18/07/2022