

Civitavecchia 12.07.2023

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Giudice Istruttore: Dott.ssa Dominici Alessandra

Procedimento R.G. 78/2023 riunificato a R.G. 138/2020

Oggetto: Estensione di perizia su villino nel Comune di Ladispoli, via dei Cedri, 27.

Premesso

che il sottoscritto ing. Egisto Bargiacchi già CTU della procedura R.G.138/2020 ha ricevuto in data 25.05.2023 dal Giudice delle Esecuzioni incarico ad estendere la perizia valutativa del bene esecutato anche al bene accessorio corte come incluso nella procedura R.G. 78/2023, che le due procedure, aventi l'oggetto principale in comune, sono state riunificate, **relaziona** come di seguito.

Il CTU ha eseguito nuovo accesso il giorno 10.06.2023.

Il bene accessorio consiste nel terreno di pertinenza del già peritato villino di Via dei Cedri, 27, Ladispoli (Rm) il tutto equamente di proprietà dei signori coniugi **Cristao Stella e Francesco La Torre.** Il terreno si presenta in buonissimo stato di manutenzione, per lo più adibito a giardino anche con impianto di irrigazione, in parte a piccolo orto per uso domestico. Ad esso si accede tramite grande cancello in ferro tamponato con lamiera zincata e portanti in ferro galvanizzato. L'accesso è garantito da porta pedonale e da passo carrabile auto. La parte immediatamente adiacente il lato di ingresso è pavimentata con getto di calcestruzzo grezzo, il resto è propriamente terreno salvo l'area di sedime e prospiciente i due manufatti in legno lamellare pavimentata con mattonella antigeliva cm 12 x cm 12. Si rammenta che i due manufatti sono stati già evidenziati nella prima perizia e riconosciuti come manufatti urbanisticamente abusivi.

Tra le piante arboree si riconosce un olivo, un mandarino, un limone, un prugno. La recinzione è costituita da muro in tufo peperino salvo il lato nord da siepe alta di lauroceraso.

L'identificativo catastale del terreno è al foglio 74 del Comune di Ladispoli (Rm) particella 407 subalterno 506 graffato con subalterno 505 (abitazione + terrazza)

La superficie dell'intera corte al netto di muri di recinzione esterni e del muretto di confine interno con superficie terrazzata e al lordo dell'impronta dei predetti manufatti è di mq **366,75.**

Per quanto riguarda la stima di tutto il compendio, attribuito valore zero agli immobili abusivi e comunque compensato il costo della loro (eventuale) demolizione col materiale riciclabile di risulta, accertata dalla banca OMI l'invarianza del costo a mq per il secondo semestre 2022 sul già utilizzato secondo semestre 2021, e cioè euro 1725,00/mq per superficie abitabile,

risulta per stima dell'intero compendio composto da villino terrazzato con corte annessa

Euro 137,606,70 per superficie abitabile e terrazza (tutto al sub 505) come rivalutato dal CTU per coefficiente 1,08 e pertanto euro (137.606,70 x 1,08) = euro 148.615,23 (vedi perizia principale)

**Euro 1725,00 x 366,75 x 0,05 = Euro 31.632,18 per corte annessa (sub 506)
(valore rilevato al metro quadro abitabile calcolato al 5 % moltiplicato per la superficie del terreno)**

Totale euro (148.615,23 + 31632,18) = euro 180.247,41 arrotondato per difetto ad euro 180.000,00



Per tenere conto del piccolo abuso urbanistico per diversa distribuzione degli spazi interni non assentita, il tutto già evidenziato nella precedente perizia, si può quantificare la spesa in euro 2.500,00 di cui euro 1.000,00 per sanzione ex art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i., euro 1.500,00 per redazione CILA in sanatoria e variazione catastale da parte di tecnico abilitato.

Il valore finale di stima complessiva è aggiornato ad euro (180.000,00– 2.500,00) = **euro 177.500,00 (euro centosettantasettemilacinquecento/00).**

Tanto si doveva,

Il CTU

Ing. Egisto Bargiacchi

Allegati:

Foto del sito
Visura ipocatastale
Elaborato planimetrico

