
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 769/2019 del R.G.E.
contro (Esecutati)

- **ESECUTATO 1- OMISSIS** - Codice fiscale: OMISSIS - Nato OMISSIS
- **ESECUTATO 2- OMISSIS** - Codice fiscale: OMISSIS - Nato OMISSIS
- **ESECUTATO 3- OMISSIS** - Codice fiscale: OMISSIS - Nato OMISSIS
- **ESECUTATO 4- OMISSIS** - Codice fiscale: OMISSIS - Nato OMISSIS



SOMMARIO

Incarico.....	3
Relazione integrativa	3



INCARICO

All'udienza del 16/12/2021, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma - email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 30/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, in data 24/01/23 trasmetteva bozza peritale alle parti e in data 16/02/2023 provvedeva al deposito dell'elaborato peritale.

RELAZIONE INTEGRATIVA

Successivamente al deposito dell'elaborato peritale, in data 20/02/2023, lo scrivente riceveva dal Curatore del Fallimento n° 571-2017 (dott. Omissis - cfr. estratto in allegato) una comunicazione con la quale si evidenziava che era stato appena rilevato, nell'immobile sottostante al bene oggetto di pignoramento, un esito infiltrativo attivo.

Contestualmente si trasmetteva una pregressa Sentenza con la quale il Giudice dott. Omissis (RG n. *** 9 - Cfr sentenza in allegato) condannava gli Esecutati al rifacimento completo del bagno dell'immobile pignorato.

In particolare il Curatore evidenziava che gli esiti infiltrativi sono attualmente presenti nel sottostante ristorante appena locato, avendo l'attività di ristorazione ripreso da pochi giorni.

Si precisa che i locali adibiti a ristorante erano stati rinvenuti chiusi durante gli accessi sui luoghi e contrariamente a quanto riferitomi durante le operazioni peritali, con ogni probabilità il bagno dell'appartamento già produceva perdite nel sottostante ristorante.

Tenuto conto che la Sentenza su citata richiamava una consulenza tecnica di Ufficio a firma del Collega CTU (Arch. OMISSIS) lo scrivente si è prontamente premunito di analizzare il contenuto della citata consulenza tecnica e le relative proposte per la risoluzione delle problematiche infiltrative.

Il CTU stabiliva che *“per porre fine alle cause degli inconvenienti riscontrati all'interno del Ristorante condotto in locazione da parte ricorrente [...] è necessario il rifacimento in toto del bagno, si sconsiglia di intervenire con interventi puntuali di riparazione che col tempo risulterebbero fallimentari data la vetustà delle tubazioni. In sintesi le lavorazioni sono: rimozione del pavimento, del massetto e dei vecchi sanitari; installazione dell'impianto idraulico ed elettrico; realizzazione di un nuovo massetto; posizionamento di piastrelle, pavimenti, sanitari e rubinetterie; pittura pareti e soffitto. Si sottolinea che all'interno della cucina e del locale Pizza del Ristorante solo dopo l'intervento di rifacimento del bagno al piano superiore, ossia all'eliminazione definitiva delle cause, si può procedere al ripristino dell'intonaco e della pittura. In sintesi le lavorazioni sono: rifacimento intonaco; rasatura; scartavetratura; preparazione del fondo; pittura delle pareti e dei soffitti.”*

Tempi e costi

- per il rifacimento completo del bagno dell'appartamento pignorato il costo stimato è pari a € 5.000,00 imponibili pari ad € 6.100,00 IVA compresa, con tempi di esecuzione stimati in 30 giorni;
- per i ripristini interni del ristorante € 1.800,00, con tempi di esecuzione stimati in 7giorni



Valore di stima del bene

Fermo restando il contenuto della precedente perizia estimativa, avendo lo scrivente già provveduto a detrarre dal **valore di mercato** dell'immobile pignorato varie decurtazioni per un importo pari ad € 40.000 ca,

tenuto conto che tali decurtazioni erano state operate per (cfr precedente relazione):

- i ripristini del terrazzo,
- pratica edilizia inerente le sanatorie delle opere interne,
- l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto,
- per la mancanza dei certificati impiantistici e del certificato di agibilità,
- per le oggettive incognite ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo.

A parere dello scrivente **il futuro aggiudicatario dovrà provvedere al rifacimento integrale del bagno (come da sentenza)** ma ritiene che le decurtazioni già operate (complessivamente pari ca ad € 40,000,00) comprendevano in gran parte l'ulteriore incognita appena sopravvenuta, andando ad attingere dal valore di decurtazione pari a ca. il 15% del valore di mercato già calcolato, pertanto si perviene al medesimo valore di base d'asta indicato nella perizia originaria, determinato come segue:

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 239.731,00 (Cfr. Allegato [A] perizia originaria)

DECURTAZIONI

Restano da detrarre dalla presente stima gli oneri per correggere le difformità già indicate in perizia, per un importo pari ad **€ 5.000,00** e alle nuove decurtazioni dovute al rifacimento integrale del bagno, per ulteriori **€ 6.100,00**.

Quindi per un totale decurtazioni pari ad € 11,100,00

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 239.731,00- € 11.100,00): ca €228.600,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover rimodulare la riduzione già precedentemente applicata, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, anche per la mancanza dei certificati impiantistici e del certificato di agibilità, alle oggettive incognite ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. **il 12,50%** del valore di mercato sopra calcolato.

Rimettendomi ad eventuali ed ulteriori decisioni in merito a tale valutazione direttamente al Giudice dell'Esecuzione.



Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente **valore di esecuzione immobiliare**:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

PREZZO BASE: €200.000,00 (dicasi EURO DUECENTOMILA/00)

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

L'**appartamento** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1154, Part. 300, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2, via dei Redattori, 49 piano: 1 interno: 1 scala: unica, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 102mq rendita Euro 813,42

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: €200.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via del Redattori, 49, interno 1, piano 1	113,10 mq	1768,35 €/mq	€ 200.000,00	100,00%	€ 200.000,00
				Valore di stima:	€ 200.000,00

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

Roma, li 21/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

