
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Risposta alle osservazioni alla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 790/2021 del R.G.E.

promossa da

NEMO SPV S.R.L.

Codice fiscale: 08603960967

Partita IVA: 08603960967

via San Prospero n. 4

20121 - Milano (MI)

contro



CONCLUSIONI DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

La DOVALUE S.p.A., nella qualità di mandataria di VERBANIA SECURITISATION S.r.l., creditore intervenuto nell'esecuzione in epigrafe in data 04/06/2024 presentava osservazioni all'elaborato peritale elaborate da *** acclarando la valutazione della scrivente se non per un discostamento della stima in difetto di una percentuale pari al 1,2% ($€ 8.070,00 = € 640.000,00 - € 631.930,00$) come sotto si riporta:

Si considera il valore espresso nella CTU:

CONGRUO MA SI RITIENE NON CONGRUO IL DEPREZZAMENTO FORFETTARIO DEL 40%

Valore CTU (€)	Valore *** (€)
€ 640.000,00	€ 631.930,00

Si considera la suddivisione in Lotti nella CTU:

CONGRUA

Si considera la situazione urbanistica indicata dalla CTU:

CONGRUA

si ritiene NON CONGRUA la metodologia con cui è stato determinato il costo di regolarizzazione urbanistico - edilizia

STRALCIO DELLE OSSERVAZIONI A FIRMA ARX AM

Questo perito, vista la conformità tra il valore ipotizzato dalla scrivente (**€ 640.000,00**) e quello individuato da *** (**€ 631.930,00**) suggerisce di assumere quale stima del compendio staggito la media delle due valutazioni giungendo alla seguente cifra:

$(€ 640.000,00 + € 631.930,00) / 2 = € 635.965,00$ che potrebbe essere arrotondata a **€ 636.000,00**

Ciò premesso, nonostante la ARX AM arriva alle stesse conclusioni dell'esperto ex art. 568 c.p.c., non concorda sulla decurtazione applicata del 40% scrivendo:

Si ritiene opportuno che i costi di regolarizzazione siano supportati da un computo metrico e/o preventivi di ditte specializzate in merito alla opere di ripristino effettivamente da eseguire e che specifichino le spese tecniche e gli eventuali oneri e/o sanzioni da sostenere;

Al riguardo la scrivente deve dissentire poiché ritiene una **DETRAZIONE A PERCENTUALE PRECAUZIONALMENTE PIÙ CAUTELATIVA** visto il particolare periodo storico di stagflazione ove la recessione è accompagnata da un aumento dei prezzi (inflazione), tanto che l'oscillazione incontrollata dei costi edili ha determinato la necessità, anche, da parte della Giunta Regionale Lazio di apportare modifiche in "Rettifica della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche" ritenendo necessario rispondere all'esigenza di fronteggiare il rincaro eccezionale dei materiali da costruzione, dei carburanti e dei prodotti energetici in tale particolare periodo storico.

Questo fa intendere come un computo redatto sulla base di prezzi in oscillazione non possa ritenersi corretto tra qualche tempo quando il bene potrebbe andare in vendita ad una ipotetica asta. Stesso discorso sulla acquisizione di preventivi redatti da ditte specializzate che, come noto, vengono garantiti per pochi giorni a causa dei rincari dei materiali, delle



utenze e soprattutto dei trasporti che incidono in maniera sostanziale sull'edilizia, ma anche sulle spese legate alle attività professionali correlate.

Altresì in presenza dei diversi abusi interessanti l'immobile staggito, un preventivo dovrebbe essere supportato da saggi (di difficile esecuzione senza il benessere dell'esecutato) e calcoli statici a carico di uno strutturista che dovrebbe essere incaricato dal Tribunale con un incremento dei costi procedurali.

Inoltre, la sottoscritta ritiene che la decurtazione nella vendita coattiva non possa essere legata ad un mero calcolo matematico delle opere da eseguirsi, ovvero non può tenere conto solo del costo materiale degli interventi edili, ma dovrebbe comprendere tutte quelle attività propedeutiche alla realizzazione dell'opera stessa, come la gestione di più aspetti e l'avvio degli iter istruttori (di cui non si assicura in tale sede un esito positivo) con dispendio di energie materiali e fisiche che non si possono limitare alla demolizione degli abusi o al solo ottenimento dei titoli, tra altro opere senza le quali non sarà possibile rivendere il bene sul libero mercato (rischio che rimarrà in capo al futuro acquirente), per cui si ritiene congruo quanto stabilito.

In conclusione, la scrivente conferma la percentuale di deprezzamento pari al 40% per la presenza di non sanabili abusi auspicabilmente da ripristinare, per domande di condono pendenti interessate da preavviso di rigetto e problematiche di vendita sul libero mercato (e quindi non come sostenuto nelle osservazioni per soli costi di regolarizzazione che peraltro potranno essere eventualmente conteggiati solo dopo la definizione delle istanze di sanatoria pendenti)

Deprezzamenti		
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.) - presenza di vincoli giuridici non cancellabili	10,00	%
Abusi non sanabili da ripristinare, Domande di Condono pendenti (esistenza di preavviso di rigetto) con problemi di vendita sul libero mercato	40,00	%
Compendio da mantenere e privo di agibilità	10,00	%

STRALCIO DELLA PERIZIA (V. PAG. 40)

Inoltre, l^e*** asserisce che la scrivente fa riferimento alle sole quotazioni immobiliari OMI non sufficienti a determinare il valore di un immobile.

Al riguardo la scrivente precisa, come si evince a pag. 39 e pag. 40 della perizia di stima, che sono stati presi in considerazioni oltre al valore OMI - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, anche valori rilevati dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR e dal BORSINOIMMOBILIARE.IT, risultando gli stessi conformi alle indagini di mercato svolte da questo perito, che tra altro sono in accordo con quelle indicate dalla ARX AM.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la risposta alle osservazioni pervenute presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti, rimettendosi alle valutazioni dell'ill.mo G.E nella sua qualifica di *peritus peritorum*.

Roma, li 20/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bellosi Tiziana

