

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE EE.II
Procedura Esecutiva RGE 678/2021
G.E. Dott. Ciufolini
Debitore [REDACTED]
Creditore Siena NPL 2018 S.R.L.
Creditore Interventuto [REDACTED]

Il sottoscritto Geometra Stefano Giordano, nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva di cui sopra, ad integrazione della Perizia depositata in data 19 Ottobre 2023, specifica quanto appresso:

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è composto da:

- Abitazione via Bedollo snc Piano terra Foglio 1118 – Particella 1271 – Sub 5
Zona Censuaria 6 – A/2 – classe 7 – 3,5 vani – Superficie catastale mq 69 –
rendita € 668,81
- Abitazione Via Bedollo snc Piano Terra Foglio 1118 – Particella 1271 – Sub. 6
zona censuaria 6 – A/2 – classe 7 – 3,5 vani – superficie catastale mq 72 – rendita
€ 668,81
- Autorimessa Via Egna n. 77 Piano S1 Foglio 1118 – Particella 1271 – Sub. 36 –
zona censuaria 6 – C/6 (Autorimesse) – classe 1 – consistenza mq 20 –
superficie catastale mq 24 – rendita € 109,49
- Autorimessa Via Egna n. 77 Piano S1 – Foglio 1118 – particella 171 – Sub.43 –
zona censuaria 6 – C/6 – classe 14 – consistenza mq 18 – superficie catastale mq
20 – rendita € 98,54.

Come già riportato nella precedente perizia, al momento del sopralluogo è emerso che il Sub 5 e il Sub 6 sono stati fusi creando una unica unità immobiliare.

Per sanare tale stato di fatto occorre fare :

CILA in Sanatoria per fusione di n. 2 unità immobiliari

Sanzione di € 1.000,00

Diritti di istruttoria € 271,24

Onorario Tecnico € 2.000,00 escluso iva e oneri previdenziali

Variazione catastale presentazione scheda planimetrica € 50,00

Onorario Tecnico € 500,00 escluso IVA e oneri previdenziali.

Per un totale di € 3.821,24

L'area su cui sorge l'immobile è vincolata ai sensi delle Leggi 1497/39 – 1089/39 – 431/85.

Dallo studio del PAI – Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico Bacino del fiume Tevere vincolo di sommergibilità CBNL (Consorzio di bonifica litorale nord).

STIMA IMMOBILE ALLO STATO DI FATTO UNICA UNITA'
IMMOBILIARE CON AUTORIMESSA DISTINTA AL FOGLIO 1118 –
PARTICELLA 1271 – SUB 36 DI MQ 24.

Appartamento	Mq	119,17
Giardino mq 136,78x0,18	Mq	24,63
Giardino mq 7,78x0,18	Mq	1,41
Giardino mq 8,31x0,18	Mq	1,50
Loggia mq 13,60x0,40	Mq	5,44
Totale Superficie Convenzionale	Mq	152,15



Autorimessa	Mq	24,00	
Appartamento	Mq	152,15 x € 1.950,00 =	€ 296.692,50
Autorimessa	Mq	24,00 x € 950,00 =	€ 22.800,00
VALORE DI STIMA			€ 319.492,50
Deprezzamenti			
per stato d'uso e di manutenzione 10%			€ 287.543,25
Detrazione per lavori			€ 3.821,24
VALORE FINALE DI STIMA			€ 283.722,01
Appartamento + Autorimessa			

Per riportare gli immobili in due unità distinte e separate si dovrà procedere a quanto appresso:

Individuazione dei lavori occorrenti

L'intervento interesserà la diversa distribuzione degli spazi interni, con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Pertanto, gli interventi che sarà necessario porre in essere potranno essere così riassunti:

DEMOLIZIONI

1. Demolizione di pavimento compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla, incluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile.
2. Demolizione di rivestimenti di pareti, compresa la demolizione della sottostante malta di allettamento, incluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile.
3. Rimozione di cartongesso, compreso ogni onere e magistero nonché il calo ed il trasporto nei luoghi indicati nell'ambito del cantiere dei materiali recuperabili e per il conferimento ad impianto di trattamento rifiuti o discarica: compresa la rimozione della struttura di supporto.
4. Rimozione impianto elettrico, compreso la disattivazione dei cavi e la cernita dell'eventuale materiale di recupero;

RICOSTRUZIONI

5. Ripristino del vano portoncino d'ingresso al sub 5



6. Muratura di mattoni posti in foglio con malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: con mattoni a sei fori (15/20 x 14 x 28 cm) o laterite: con malta dicemento.

Tramezzo di divisione degli immobili

Tramezzo di divisione del portico

7. Realizzazione cordolo di fondazione per alloggiamento del muretto di divisione delle corti esterne, comprensivo di scavo e ferri di armatura per un'adeguata rigidità strutturale;

8. Muratura in blocchetti di tufo posti in foglio con malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: con blocchi in tufo: con malta dicemento.

9. Fornitura e posa di copertine in travertino con doppio gocciolatoio

Muretto in corrispondenza della corte esterna

Muretto in corrispondenza del portico

10. Fornitura e posa di recinzione in paletti e rete metallica da installare sul muretto di divisione della corte

11. Intonaco pronto premiscelato in leganti speciali, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e frattazzato, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con uno strato di malta fine, lisciato con frattazzo metallico o alla pezza, eseguito su superfici piano o curve, verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte: con base di cemento

12. Rasatura di superfici già predisposte, con intonaco per interni costituito rasante naturale a stucco, perfettamente levigato, dello spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte.

13. Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura su superfici interne: con pitture viniliche.

14. Realizzazione Impianto elettrico completo di: - quadro elettrico n. 2



interruttori differenziali 2 x 25A 0.030 mA, n. 2 interruttori magnetotermici 2 x 10A PI 6000 n. 2 interruttori magnetotermici 2 x 16A PI 6000; n. 1 interruttore magnetotermico 2 x 25A PI 6000; - sistema di distribuzione passante nel controsoffitto a, con eventuali opere in tracce su muratura; -conduttori del tipo H07V-K o N07V-K di sezione minima di fase e di terra pari a mm 1.5; -scatola di derivazione incassata da mm 104x66x48 con coperchio oppure se a vista da mm 100x100x50; -scatola portafrutto incassata a muro 3 posti oppure se a vista 1 posto da mm 66x82; - supporti con viti vincolanti per scatola 3 posti; - frutti, serie commerciale; -placche in materiale plastico o metallo 1 posti per scatola 3 posti; - morsetti a mantello o con caratteristiche analoghe; conformi alle norme CEI e progettate ed eseguite in conformità del disposto della legge 37/2008, comprese le opere murarie per l'apertura delle tracce, fori e quant'altro per il posizionamento e fissaggio dei pezzi, ogni onere compreso per dare l'opera compiuta e a regola d'arte;

15. Realizzazione Impianto citofonico con n. 2 posti esterni e n. 4 posti interni;
16. Realizzazione Impianto termico tradizionale composto da unità esterna (caldaia a condensazione) e unità interne (radiatori in alluminio).
17. Posa in opera di pavimento in piastrelle di grés fine porcellanato (prima scelta) poste in opera con idoneo collante, previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi con idoneo sigillante, compresi tagli, sfridi e pulitura finale: Dimensioni: 20 cm x 100 cm tavolato finto legno;
18. Posa in opera di zoccolino battiscopa in gres porcellanato posto in opera con idoneo collante.

Lavori di ripristino per rendere gli appartamenti come all'origine sub 5 e sub 6
€ 66.250,00 escluso IVA.

Oltre a:

CILA in Sanatoria per ripristino stato legittimo

Sanzione € 1000,00

Diritti di istruttoria € 271,24

Onorario tecnico € 2000,00 escluso IVA e Cassa Previdenza.

Spese Tecniche totale € 3.271,24

Per un totale generale di **€ 69.521,24**



STIMA ABITAZIONE FOGLIO 1118 – PARTICELLA 1271 – SUB 5

Superficie Convenzionale Complessiva Mq 73,22
Autorimessa Foglio 1118 .- Particella 1271 – Sub 36 Superficie Convenzionale complessiva Mq 24,00.

Abitazione Mq 73,22 x € 1.950,00 =	€ 142.779,00
Autorimessa Mq 24 x € 950,00 =	€ 22.800,00
Valore di Stima	€ 165.579,00

Deprezzamenti

Stato d'uso e di manutenzione 10%	€ 149.021,10
½ spese di ripristino	€ 33.125,00
Spese pratica edilizia e tecniche	€ 3.721,24
VALORE FINALE DI STIMA	€ 112.174,86

Abitazione + Autorimessa

STIMA ABITAZIONE FOGLIO 1118 – PARTICELLA 1271 – SUB 6

Superficie Convenzionale Complessiva Mq 73,12
Autorimessa Foglio 1118 .- Particella 1271 – Sub 43 Superficie Convenzionale complessiva Mq 20,00

Abitazione Mq 73,12 x € 1.950,00 =	€ 142.584,00
Autorimessa Mq 20,00 x € 950,00 =	€ 19.000,00
Valore di Stima	€ 161.584,00

Deprezzamenti

Stato d'uso e di manutenzione 10%	€ 145.425,60
½ spese di ripristino	€ 33.125,00
Spese pratica edilizia e tecniche	€ 3.721,24
VALORE FINALE DI STIMA	€ 108.579,36

Abitazione + Autorimessa

Il ripristino della situazione quo.ante richiede interventi costosi.

Roma, li 13 Marzo 2024

Il Perito
Geom. Stefano Giordano

