

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Gagliostro con studio in Monterotondo (RM) Via Madonna di Loreto n° 18, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, nominato esperto estimatore nella causa promossa da SANSONE S.r.l. nei confronti del sig. [REDACTED] con la presente relazione integrativa, lo scrivente CTU intende dare compiuta risposta alla richiesta del G.E. all'udienza del 09/02/2023.

2. VERIFICHE PRELIMINARI

Le verifiche richieste dal G.E. dott.ssa Francesca Coccoli, interessano il bene n° 4 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via C. Rosselli n. 10, piano secondo ed il bene n° 5 - Attico ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via C. Rosselli n. 10 int. 4, piano terzo, evidenziando se sia intervenuto un peggioramento delle condizioni manutentive dei beni tale da determinare una diminuzione del prezzo base d'asta. A tal proposito, in data 30/03/2023, il sottoscritto si è recato sul posto ed alla presenza di parte esecutata sig.ra [REDACTED] ha effettuato accertamenti, rilievi e foto sullo stato di conservazione degli immobili in narrativa.

3. INTERVENTI NECESSARI

All'esito del sopralluogo del 30/03/2023, è emerso che per quanto riguarda l'immobile di cui al lotto 4, pur se nella perizia depositata in data 04/05/2020 era già stata evidenziata la necessità di effettuare interventi di manutenzione presso i balconi ed il cornicione, si è potuto riscontrare che le condizioni sono ulteriormente peggiorate.

Internamente le condizioni dei soffitti versano in forte stato di degrado a seguito di infiltrazione provenienti dal terrazzo sovrastante. A testimonianza di quanto riscontrato è stato effettuato un rilievo fotografico con individuazione dei punti di ripresa.

Per quanto riguarda il lotto 5, sono stati riscontrati problemi di infiltrazione proveniente dal torrino scala con danni al soffitto nel locale soggiorno nonché infiltrazioni dal terrazzo a livello con compromissione del pavimento in laminato della camera 1.

Anche il terrazzo a livello versa in forte stato di degrado come rilevato dall'allegata scheda fotografica. Sono visibili segni di lesione e distacco del pavimento nonché presenza di vegetazione tra le fughe della pavimentazione.



Detto ciò, occorre effettuare degli interventi di manutenzione mediante ritinteggiatura delle superfici compromesse previa eliminazione delle infiltrazioni che hanno determinato tale stato di degrado.

4. STIMA COSTI COMPLESSIVI

Al fine di quantificare i costi necessari per l'eliminazione delle criticità sopra descritte, sono stati redatti due computi metrici estimativi, con descrizione dettagliata degli interventi da effettuare. Tali computi sono stati redatti prendendo a riferimento il prezzario ufficiale della Regione Lazio 2022.

Dalla lettura dei computi metrici estimativi si può evincere che i costi necessari per interventi di manutenzione del lotto 4 ammontano ad euro 3.310,97 oltre Iva al 10% per un totale di **€ 3.642,06** mentre i costi relativi al lotto 5 ammontano ad euro 19.105,71 oltre Iva al 10% per un totale di **€ 21.016,28**.

Al fine di dare compiuta risposta alla richiesta del G.E. e facendo seguito ai valori stimati con la perizia depositata in data 04/05/2020, si produce la seguente tabella riassuntiva

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI IMMOBILI ATTUALIZZATA				
immobili		valore finale di stima perizia del 04/05/2020	Deprezzamento per Costi manutenzione	Prezzo a base d'asta
Lotto 4		€	€	€
1	Appart. Via Rosselli n. 10 P. 2° A/2 - cl 2 fg 19 p.lla 384 sub. 4	168.379,90	3.642,06	164.737,84
Lotto 5				
2	Appart. Via Rosselli n. 10 P. 3° A/2 - cl 2 fg 19 p.lla 384 sub. 501	104.013,65	21.016,28	82.997,37

Tanto si doveva per l'incarico affidatomi
Tivoli, 26/04/2023

Allegati

- ALLEGATO 1 – Rilievo e punti vista foto Lotto 4;
- ALLEGATO 2 – Rilievo e punti vista foto Lotto 5;
- ALLEGATO 3 – Scheda foto esterne;
- ALLEGATO 4 – Scheda foto P. 2° Lotto 4;
- ALLEGATO 5 – Scheda foto P. 3° Lotto 5;
- ALLEGATO 6 – Scheda foto P. 3° terrazzo Lotto 5;
- ALLEGATO 7 – CME interventi Lotto 4;
- ALLEGATO 8 – CME interventi Lotto 5.

IL C.T.U.
Arch. Giuseppe Gagliostro

