



TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Ssa [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma e per essa [REDACTED]

Contro
[REDACTED]

RELAZIONE DEL C.T.U.

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella persona della [REDACTED] ha nominato in data 08/011/2018 la sottoscritta Fiorella Binaccioni, residente a Montalto di Castro in Strada il Chiarone n.28/b, con studio in Montalto di Castro località Pescia Romana, piazza Vecchio Borgo n.5, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n.1047, come estimatore dei seguenti immobili:

- 1- APPARTAMENTO DISPOSTO AI PIANI PRIMO E SECONDO, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 4, COMPOSTA DI QUATTRO CAMERE E ACCESSORI, CONFINANTE CON PROPRIETA' [REDACTED] O RISPETTIVI AVENTI CAUSA.CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FIUMICINO, AL FOGLIO N.313, PARTICELLA 317, SUB.6,VIA GIUSEPPE FRACCAROLI N.34,PIANO 1-2, INT.4,Z.C.6, CAT.A/2, CLASSE 5, VANI 5,5. R.C.€.766,94

La sottoscritta C.T.U. visto l'incarico ha provveduto ad effettuare sopralluogo congiuntamente con il Custode Giudiziario in data 30 maggio 2018 (accesso negativo), un secondo accesso in data 30.01.2019 (accesso negativo) e un ulteriore terzo accesso in data 30.07.2019 (Allegato n.1).

Ho proceduto ad effettuare le visure ipocatastali (Allegato 2) che in appresso sono descritte, fatti i dovuti rilievi nonché le verifiche dei beni pignorati ha potuto redigere la presente perizia in funzione dei quesiti posti, quali:



- 1) **Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Da accertamenti effettuati con procedura telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, visure Catastali, dalla documentazione depositata sul Fascicolo telematico, ho verificato la correttezza della documentazione ai sensi dell'art.567,2° comma c.p.c.

- 1) Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art.567, co 2°, c.p.c. avendo cura di precisar

- 2) e:

-in primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni:

il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

-In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il

pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il CTU ha verificato:

- che il Creditore Procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile a firma Notaio dott. [REDACTED] firmato in data 28 aprile 2018 (Allegato 3);
- La relazione notarile fa riferimento al bene pignorato citando che l'unità immobiliare è stata soppressa in data 14 agosto 2015 ed ha generato i seguenti immobili:
 - a) Foglio n.313 particella 317 sub.506,z.c.1,cat.A/2,cl.5 di vani 4 rendita €.557,77,
 - b) Foglio n.313 particella 317 sub.505,z.c.1,cat.A/2,cl.5 di vani 2,5 rendita €.348,61;
- Nella Relazione Notarile non sono allegati le visure e le planimetrie catastali, per le quali ha provveduto la sottoscritta (Allegato 4),
- I dati catastali attuali sono riportati correttamente nella Relazione Notarile;

3- *Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); -- Allegato 2--*

Trascrizioni alla data del 22 ottobre 2010(Allegato 2);

- Trascrizione del 16/05/2008 registrato a Roma 2 atto di compravendita del 07/05/2008-rep.129300/7096 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Reg.Part.16841 Reg.Gen.29968;

Iscrizioni alla data del 22 ottobre 2019 (Allegato 2)

- Iscrizione del 06/04/2017 Reg.Part.10592 reg.Gen.15503 emesso dall' Ufficiale Giudiziale di Civitavecchia in data 04/03/2017 rep.668 trascritto a favore di [REDACTED] Con sede in Roman- verbale di pignoramento immobili-

Il pignoramento deriva dall'ipoteca volontaria trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Roma 2° in data 27/01/2007 ai nn.1348 Reg.Part. e 5891 Reg.Gen. a garanzia di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] in data 19/01/2007 repertorio 109029/37280, iscritta a favore di [REDACTED] a carico del Sig. [REDACTED] e che in fase di compravendita la Sig.ra [REDACTED] si è accollata la residua quota del mutuo originario concesso dall'Istituto a favore del Sig. [REDACTED] il tutto trascritto nell'atto di compravendita)

4- *Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);*

L'immobile è pervenuto con atto a Rogito [REDACTED] del 5 marzo 2008 repertorio n.112959 (Allegato 2) registrato a Roma il 17.03.2008 al n.10962 serie 1T.



- 5- *Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune , località ,via , numero civico , scala , piano , interno , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI:

- 1- **APPARTAMENTO IN COMUNE DI FIUMICINO (Rm)** in Via (), posto al piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. al Fog.313 part.317 sub.505, categoria Catastale A/2 di classe 5, vani 2,5, rendita catastale €348,61, così composto:

Ambienti	Sup. Netta
PIANO PRIMO E SECONDO	
Angolo cottura	Mq.2.53
w.c.	Mq.2.30
Vano scala	Mq.2.98
Zona pranzo	Mq.24.21
Camera	Mq.24.06
w.c.	Mq.8.80
Balcone	Mq.3.94
Balcone	Mq.21.41
TOTALE SUP. NETTA	MQ.64.68
Appartamento	
SUPERFICIE LORDA	MQ. 78.46

L'immobile attualmente non è agibile in quanto l'impiantistica elettrica e idraulica deve essere ripristinata e il bagno al piano secondo non è stato completato.



2- **APPARTAMENTO IN COMUNE DI FIUMICINO (Rm)** in Via [REDACTED] posto al piano secondo, censito al N.C.E.U. al Fog.313 part.317 sub.506, categoria Catastale A/2 di classe 5, vani 4, rendita catastale €.557,77, così composto:

Ambienti	Sup. Netta
PIANO SECONDO	
Soggiorno cucina	Ma.44.79
Camera	Ma.12.59
Camera	Mq.20.16
w.c.	Mq.8.48
w.c.	Mq.7.42
Disimpegno	Mq.4.71
Balcone	Mq.30.71
TOTALE SUP. NETTA	MQ.93.44
SUPERFICIE LORDA	MQ. 113.89

Planimetria Unità Immobiliare

Al fine di meglio comprendere la distribuzione interna ed esterna dell'appartamento ho provveduto a redigere planimetria in scala 1:100 (Allegato 5) a tal proposito, visto lo stato di fatto confrontato con l' ultimo titolo edilizio di cui alla CILA presentata al Comune di Fiumicino in data 04.08.2015 prot.64688 dalla sig.ra Lucantoni Alessia ho riscontrato diverse difformità urbanistiche quali: diversa distribuzione interna delle unità immobiliari; propsettiche;di accesso alle unità, il tutto riportato nelle planimetrie allegate

Confini

L'appartamento confina su due lati con area esterna e gli altri due lati con altre unità immobiliari

Dati Catastali

- 1) Fog.313 particella 317 sub.505, categoria A/2 classe 5, vani 2.5, rendita €.348,61 in via [REDACTED] piano primo e piano secondo;



- 2) Fog.313 particella 317 sub.506,categoria A/2 classe 5, vani 4, rendita €.557,77 in via [REDACTED] piano primo secondo;

Dati toponomastici

Comune di Fiumicino (Rm) via [REDACTED]

Millesimi di Proprietà

Non esiste un condominio

Caratteristiche Interne dell'unità immobiliare

- 1) L'appartamento identificato al fog.313 particella 317 sub.5 è composto da:

zona pranzo con angolo cottura, un bagno, vano scala e balcone al piano primo e una camera con bagno al piano secondo con balcone;

l'impianto elettrico è da ripristinare, la pavimentazione è in parquet, i maiolicati sono in grés , gli intonaci sono al civile in pessimo stato, la tinteggiatura è con tempera lavabile anch'essa in pessimo stato; gli infissi sono in legno.

- 2) L'appartamento identificato al fog.313 particella 317 sub.6 è composto da:

soggiorno cucina, due camere, due bagni e balcone tutto posto al piano secondo,

l'impianto elettrico è a norma, la pavimentazione e i maiolicati sono in grés , gli intonaci sono al civile e la tinteggiatura è con tempera lavabile .

Nel complesso le unità immobiliari sono:

- per l'unità immobiliare di cui al punto 1) sono necessari opere di ripristino al fine di rendere l'immobile agibile e conforme agli strumenti urbanistici;
- per l'unità immobiliare di cui al punto 2) sono necessari opere di ripristino al fine di rendere l'immobile conforme agli strumenti urbanistici;

Caratteristiche esterne

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in laterizio e malta cementizia, con intonaci al civile e tinteggiature al quarzo.

Gli appartamenti hanno visuale diretta su due lati su aree esterne e su distacco con altre unità immobiliari.

Dal sopralluogo non ho riscontrato cedimenti strutturali a vista né tantomeno fessurazioni e/o situazioni di degrado significativi.



Nel complesso lo stato conservativo si può definire buono ma necessita di manutenzione agli impianti e alle rifiniture interne (intonaci, tinteggiature ecc.) per quanto concerne l'appartamento identificato al punto 1) e di lavori edili per rendere gli immobili conformi sotto il profilo urbanistico e catastale.

Si allega rilievo fotografico interno ed esterno delle due unità immobiliari (Allegato 6)

- 6- Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;**

Previo accertamento ho verificato che la descrizione contenuta nel pignoramento descrive l'immobile prima della divisione in due appartamenti difatti cita che l'immobile è censito al NCEU al foglio n.313 particella n.317 sub.6 ma per effetto della variazione catastale e della CILA presentata al Comune di Fiumicino in data 04.08.2015 prot.64688 per la suddivisione dell'unità, attualmente in bene è identificato al foglio n.313 particella n.317 sub.505 e sub.506;

- 7- Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

E' necessario provvedere alla variazione catastale in quanto vi sono difformità interne per le quali è necessario preventivamente presentare Accertamento Tecnico di Conformità secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 art.37 comma 4 " ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio". Vista la modesta entità e comunque essendo opere interne questo è sanabile e la sanzione si può stimare in 2.000,00 euro (importo che sarà portato in detrazione dal valore di mercato del bene). Oltre alla sanzione di cui sopra, DPR 380/2001, trova applicazione l'art.22 della L.R. n.15 del 11.08.2008 "accertamento di conformità – con sanzione per opere di cui



all'art.19 che va da un minimo di euro 1.000,00 ad un massimo di euro 10.000,00, ho calcolato una sanzione di euro 2.000,00 (importo che viene portato in detrazione dal valore di mercato del bene). Oltre le sanzioni dovrà essere calcolato le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia e della variazione catastale che in via cautelativa ho calcolato nella misura di euro 3.500,00 (importo che sarà portato in detrazione dal valore di mercato del bene).Viene allegato computo metrico estimativo dei lavori di demolizione che dovranno essere eseguiti per rendere l'immobile conforme alle norme urbanistiche da cui è scaturito una spesa di €5.800,00(importo che sarà portato in detrazione dal valore di mercato del bene)

- 8- **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

La destinazione Urbanistica da accertamenti fatti presso il Comune di Fiumicino è che l'intero compendio ricade in Zona DA PRG "B4A ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO IN AREE DA SOTTOPORRE A RECUPERO, RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA" e da PTPR TAV.A PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI.

- 9- **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la **normativa** in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- L'immobile non è conforme ai titoli rilasciati e dovranno essere adeguato alla normativa vigente secondo quanto descritto al punto 7-

- 10- **Verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sussiste tale condizione.



11- Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

L'immobile al momento del sopraluogo era libero

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili al momento del sopraluogo erano liberi. L'immobile identificato al punto 1) alla data del sopraluogo non era agibile.

12- Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle risultanze l'immobile risulta inserito in zona da PRG "B4A Zone di completamento edilizio in area da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica" e da PTPR TAV.A Paesaggio degli insediamenti urbani.

13- Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.557 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n.1078;

Alla data del pignoramento la parte esecutata è intestataria dell'immobile in forza di atto notarile di compravendita di cui all'Allegato 2.

L'immobile è Pignorato per l'intero, e non è divisibile in lotti in quanto:



la divisione delle due unità immobiliare proposta nella variazione catastale, dichiarata nella presentazione della CILA (allegato 7) non trova applicazione per la vendita in due lotti in quanto si dovrebbero creare delle servitù su fondi non di proprietà e non oggetto di pignoramento. Per l'immobile identificato al punto 2) bisognerebbe creare anche una scala di accesso all'interno dell'immobile identificato al punto 1) creando ulteriori lavori urbanistici e di svalutazione degli immobili stessi. Per detti motivi le unità immobiliare reputo che non siano vendibili in lotti singoli.

14- Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'indicazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

E' bene vendere gli immobili in un unico lotto ricostituendo l'unità immobiliare iniziale.

15- Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute .

Per determinare il più probabile valore di mercato ho utilizzato il sistema sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali:

- destinazione d'uso;
- zona di ubicazione dell'immobile;
- epoca di costruzione;



- regolarità urbanistica e catastale;
- valore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari).

Inoltre, per quanto attiene quest'ultimo punto ho consultato fonti autorevoli e specializzate sull'andamento di mercato immobiliare e in particolare;

- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio riferito al 2° semestre 2018, per quanto concerne le unità terziarie è scaturito un valore medio di €1.400,00/mq., comparato con lo stato di fatto e valori medi ho determinato un valore €/mq. di 1.400,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE di MERCATO

1- VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato calcolato con il parametro di €1.700,00/Mq. parametrizzati ai coefficienti correttivi:

1) Appartamento al punto 1)		
Abitazione mq.64,68 x €1.400,00		= €. 90.552,00
Balcone mq.25.35 x 60% x €1.400,00		= €. 21.294,00
2) Appartamento al punto 2)		
Abitazione mq.93.44 x €1.400,00		= €130.816,00
Balcone mq.3.97 x 60% x €1.400,00		= €. 3.332,00
A decurtare spese per conformità urbanistica e catastale :		
Lavori di ripristino		
Spese tecniche		= €3.500,00
Sanzioni amministrative		= €4.000,00
Lavori per conformità urbanistica (allegato 8)		
Di cui al computo metrico allegato		= €5.800,00
	VALORE DI MERCATO	=€232.694,00

(duecentotrentaduseicentonovantaquattroeuro/00 centesimi)



Il C.T.U.
Geom. Fiorella Binaccioni

**ALLEGATI:**

- Allegato 1 – Verbale di sopralluogo
- Allegato 2 – Visure conservatoria
- Allegato 3 – Relazione notarile
- Allegato 4 – Visure catastali e planimetrie
- Allegato 5 – Planimetria scala 1:200
- Allegato 6 - Rilievo fotografico
- Allegato 7 – Titolo Edilizio
- Allegato 8 – Computo metrico

La presente perizia viene depositata in n.1 originale + n.1 copie Relazione Sintetica, firmata in originale e con firma digitale.

La presente è stata inviata per le osservazioni e/o note a :

- Avv.Creditore Procedente Avv. ██████████ in data 12.02.2020
Id_messaggio : opec292.20200212112018.06153.747.1.69@pec.aruba.it
- Avv.Debitore ██████████ in data 12.02.2020
Id_messaggio: opec292.20200212112155.31839.993.2.69@pec.aruba.it

Il C.T.U.
Geom. Fiorella Binaccioni

