

Tolfa 13.11.2018

*Studio Tecnico di Ingegneria
Ing. Egisto Bargiacchi
Studio Via Frangipani, 13 Tolfa (Rm)
Abitazione Via Leo Pierrettori, 18 Tolfa (Rm)
Tel. 3357776026
Mail to: teieba@alice.it
teieba@pec.ording.roma.it*

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Premesso

che il sottoscritto ingegnere Egisto Bargiacchi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma N° A17180 con studio in Tolfa (Rm) Via Frangipani, 13, il giorno 28.01.2018 ha accettato, in qualità di CTU, di bene e fedelmente adempiere all'incarico di esperto estimatore di beni immobili eseguiti di cui alla procedura RGE 317/2016 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dott.ssa Alessandra Dominici,

che i suddetti immobili consistono in

immobile appartamento sito nel Comune di Bracciano (Rm), meglio identificato successivamente, intestato per parti eguali ad [REDACTED]

il sottoscritto CTU incaricato, dopo le indagini effettuate di persona presso gli archivi immobiliari e rilievi condotti presso i siti di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti assegnati.

IMMOBILE

1) **verifici**, prima di ogni altra 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;

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stato depositato certificato notarile.

2) **effettui di concerto con il custode**, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co. 2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

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.

Risposta al quesito 2)

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato allegato alla certificazione notarile l'estratto catastale storico contenente informazioni dalla data della costituzione in catasto dell'immobile pignorato e cioè 17.05.2005 fino alla data dell'avvenuta visura e cioè 16.12.2016.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile delle esecutate.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a prelevare certificazione anagrafica relativa allo storico di residenza, stato di famiglia attuale, [REDACTED]

Alla data dell'acquisto avvenuto il 31.10.2007 [REDACTED]

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);

Risposta al quesito 3)

In quanto allo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli risulta:

• **Presentazione n° 269 del 15.10.2007, reg. n° 77653/15269, [REDACTED]**

• **Presentazione n° 273 del 15.10.2007, reg. n° 77657/15273, [REDACTED]**



[REDACTED]
[REDACTED]

- **Presentazione n° 152 del 20.10.2016, reg. n° 47828/32735, decreto di sequestro preventivo, pubblico ufficiale Procura della Repubblica di Civitavecchia, su abitazione di tipo civile censita al foglio 26 del Comune di Bracciano, particella 740, sub 3 e su altro immobile**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Presentazione n° 47 del 24.11.2016, reg. n° 53916/36759, atto di pignoramento,** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni

- **Presentazione n° 88 del 27.04.2006, reg. n° 25649/14212, atto notarile** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **Presentazione n° 331 del 23.11.2007, reg. n° 88308/44969, atto di compravendita** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Risposta al quesito 4)

Come atto di provenienza ultraventennale, precedentemente non risultante dalla documentazione agli atti, si riporta in allegato copia della trascrizione della denuncia di successione del proprietario del terreno edificando avvenuta in data 29.04.1974 [REDACTED]

[REDACTED] **Il tutto coerentemente a quanto descritto nel certificato notarile**

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;*

Risposta al quesito 5)

Il sottoscritto CTU ha effettuato il primo accesso insieme al custode il giorno 27.02.2018 (vedi verbale del custode depositato agli atti).



L'immobile pignorato è un appartamento in palazzina condominiale. E' situato nel comune di Bracciano (Rm), Via delle Grotte, 2, interno 2, piano terra e seminterrato, confinante con interno 1, vano scala condominiale e spazi comuni, catastalmente individuato al foglio 26 del Comune di Bracciano (Rm), particella 740, sub 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, rendita euro 392,51.

E' composto al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno, balcone oltre ad area scoperta di pertinenza; al piano seminterrato da locale cantinola, deposito e lavanderia. Ad esso competono millesimi 111,86 per proprietà generale e millesimi 42,10 per proprietà scala ed ascensore.

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

Il fabbricato di appartenenza è strutturalmente intelaiato in cemento armato con copertura a tetto in tegole. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre all'interrato ed è costituito schematicamente da due corpi simmetrici laterali più un corpo centrale sede del vano scala ed ascensore. E' in ottimo stato di manutenzione anche in considerazione della recente epoca di costruzione. Dagli atti infatti si evince che i lavori sono iniziati nel 2004 e conclusi nel 2007.

Si accede all'interno attraverso un portone in alluminio. Il vano scala è pavimentato in travertino con ringhiera in ferro e tinteggiatura laterale di colore bianco.

L'appartamento in questione ha l'accesso sia dal piano terra ai vani principali sia dal piano seminterrato alla cantinola, internamente comunicante mediante scala con gradini in travertino. Entrambi gli accessi sono dotati di portoncino blindato. Le porte interne sono in legno tamburato mentre le finestre ovunque in legno e vetrocamera con persiane pure in legno. La pavimentazione è realizzata mediante elementi in monocottura cm 30 x cm 30 di colore marrone chiaro ad eccezione del bagno al piano terra e del locale lavatoio pavimentati con mattonella cm 20 x cm 20 e pure rivestiti lateralmente con formato cm 25 x cm 20. La tinteggiatura è con supporto lavabile di vario cromatismo, bianco nell'interrato. La composizione del bagno è con vasca, water, bidet, lavabo. La medesima composizione è stata rilevata nel locale cosiddetto lavatoio assimilabile pertanto in tutto ad un bagno ordinario. Da rilevare che la cucina ed il soggiorno comunicano col balcone che risulta essere pavimentato in cotto con copertina perimetrale in travertino cm 20. Altra caratteristica è che il balcone prolunga la sua calpestabilità fino alla recinzione su strada mediante un supporto grigliato in ferro. Dal un lato del balcone, attraverso una scala di in ferro di sette gradini, si accede pure all'area esterna di pertinenza

Il riscaldamento degli ambienti inclusi quelli al piano seminterrato è realizzato con impianto autonomo e caldaia a gas metano con radiatori in alluminio. Il vano cantinola è pure equipaggiato con predisposizione attacco gas e scarichi acque. L'acqua calda sanitaria è pure fornita con la medesima caldaia. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per linea di forza e di luce. E' presente impianto citofonico con posti interni su entrambi i livelli.

L'altezza misurata dal pavimento al soffitto è di m 2,67 per il piano terra, di m 2,65 per piano seminterrato.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso

Piano terra (vani principali)

Cucina	mq	8,12
Bagno	mq	4,12
Ingresso	mq	2,98
Soggiorno e scale	mq	18,33
Disimpegno	mq	2,13
Camera	mq	14,13

Totale sup. piano terra mq 49,81

Piano seminterrato (vani di servizio H > m 1.50)

Cantinola	mq	28,67
Locale deposito	mq	13,82



Disimpegno	mq	2,13
Lavatoio	mq	4,12

Totale sup. piano seminterrato mq 48,74

Totale superficie piano primo e secondo =mq 49,81 + 48,74 = mq 98,55

Superficie balconata coperta mq 7,97

Estensione superficie balconata coperta (grigliato) mq 9,26

Superficie esterna pertinenziale mq 60,67

6) **accerti la conformità tra la 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 erronei 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; **acquisisca**, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene

Risposta al quesito 6)

La descrizione contenuta nel pignoramento identifica quella attuale del bene fatta eccezione per il numero civico dell'indirizzo e del confine con altro appartamento. Nel pignoramento è riportato Via delle Grotte, SNC mentre attualmente è Via delle Grotte, 2. Inoltre è riportato confine con interno 3 invece del corretto interno 1. In realtà questo errore è riportato pure nell'atto di compravendita da cui sono stati prelevati evidentemente i dati del pignoramento. L'elaborato progettuale approvato e la planimetria in catasto riportano il confine con l'interno 1.

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;

Risposta al quesito 7)

Il cespite risulta regolarmente accatastato con planimetria conforme alle risultanze.

La variazione toponomastica per inserimento del numero civico nell'indirizzo (non più consentita attraverso procedura Docfa come semplice attività), potrà essere fatta con semplice istanza da parte del proprietario.

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'articolo 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;

Risposta al quesito 8)

In riferimento al rilascio del primo permesso di costruire lo strumento urbanistico PRG del Comune di Bracciano individua l'area di costruzione del fabbricato come appartenente alla Zona B, Insediamenti Esistenti, Sottozona B3 Ristrutturazione per la quale è riconosciuta un indice fondiario di 1,5 mc/mq, art 8 delle NTA.

In data 04.12.1999 è stata approvata variante al PRG con limitazione a 0,5 mc/mq dell'indice, art 43 delle NTA, Sottozona B3, Zona di Completamento.



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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito 9)

La costruzione è stata realizzata in forza delle Concessioni Edilizie n° 94 del 27.07.1998, n° 16 del 12.02.2001, n° 103 del 13.05.2002, n° 170 del 03.07.2002 e richiesta di voltura n° 1 del 18.07.2003 e dei Permessi a Costruire n° 81 del 04.11.2003 con successiva variante n° 11 del 27.01.2005.

In data 29.03.2011 è stata attestata l'agibilità del fabbricato ai sensi dell' art 24 comma 4 del DPR 380/01 a firma di tecnico abilitato.

In relazione all'appartamento la verifica in situ ha in effetti evidenziato la conformità dei volumi e delle aree realizzate in aderenza con il progetto allegato all' ultima variante approvata.

E' stato altresì rilevato che il piano seminterrato, per come si presenta, fa presumere un utilizzo residenziale piuttosto che di servizio potendosi assimilare la cantinola ad una cucina con sala pranzo, il locale deposito ad una camera da letto, il lavatoio ad un bagno.

La legge vieta il cambio di destinazione d'uso quando non autorizzato. Allo scopo non è possibile invocare condoni (l'abuso è successivo al 2007) né sanatoria ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001.

E' d'obbligo pertanto nel caso specifico il ripristino dello stato di utilizzo per cui sono state conferite le concessioni pena tra le altre cose la revoca sul cespite dell'agibilità.

E' opinione di questo CTU che mentre per la cantinola ed il locale deposito il ripristino possa essere fatto senza opere murarie rimuovendo la mobilia sospetta, per quanto riguarda il lavatoio si dovranno invece eliminare gli elementi suscettibili di utilizzo residenziale che sono bidet, lavabo e water.

10) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito 10)

Il bene pignorato è sottoposto per la quota di 1/2 [REDACTED] a sequestro cautelativo eseguito dalla Procura della Repubblica di Civitavecchia [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La data di trascrizione dell' atto di sequestro è antecedente quella di pignoramento.

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 alla locale 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.

Risposta al quesito 11)



L'ispezione condotta presso l'Agenzia delle Entrate ha rilevato la presenza di un contratto di locazione risoltosi anticipatamente la data di trascrizione del pignoramento.

Alla data del 20.08.2018 l'immobile risulta occupato temporaneamente a titolo di favore da persone vicine alla famiglia delle esecutate. Sono in corso, a detta delle esecutate, le operazioni di trasloco da parte delle sopracitate persone ad altra abitazione.

Alla data del 25.10.2018 la signora [REDACTED] risultava residente presso l'immobile insieme ai due figli minori.

Alla medesima data anche la signora [REDACTED] risultava ivi residente.

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

Risposta al quesito 12)

L'immobile non si trova nella suddetta condizione.

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli 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;

Risposta al quesito 13)

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità. Le servitù a vantaggio della società costruttrice sono quelle elencate nell'atto di compravendita riportato tra gli allegati.

In fase di edificazione la costruzione ha beneficiato del nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio prot. n° 27628/B del 03.01.2005.

L'area ai fini del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) ricade in area protetta per beni di cui all'art 8, ovvero beni paesaggistici di cui all' art 134 co1 lett. a del Codice DL 42/2004.

E' stata acquisita certificazione da parte dell'amministratore del condominio che attesta la regolarità dei versamenti fino alla data del 30.06.2018.

14) **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 ed 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 congruagli 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. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Risposta al quesito 14)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria in forza di atto regolarmente trascritto di cui alla formalità n° 331 del 23.11.2007, reg. n° 88308/44969, atto di compravendita, [REDACTED], con cui le signore [REDACTED]

[REDACTED] ciascuna per la quota di 1/2 hanno acquistato da [REDACTED] il diritto di proprietà su abitazione di tipo civile, Via delle Grotte, SNC censita al foglio 26 del Comune di Bracciano, particella 740, sub 3, piano terra, consistenza 4 vani.

L'immobile è pignorato per intero.



L'immobile è un appartamento in fabbricato condominiale e non è suscettibile di divisione in natura.

15) **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'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 15)

L'immobile pignorato può essere venduto in un solo lotto.

16) **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 provvedimento 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 eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito 16)

Considerato l'attuale stato di incertezza economica e l'accresciuta indeterminatezza del borsino immobiliare, in generale calo e soggetto ad ampia forbice denaro lettera, per la stima dell'immobile si privilegerà il criterio di stima basato sul valore di mercato rilevato a mezzo delle indicazioni delle agenzie immobiliari del posto e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili rilevate in sede degli accessi effettuati. E' ormai consuetudine che il valore fornito dalle agenzie sia quello riferibile alla superficie calpestabile piuttosto che a quella lorda o commerciale, pertanto a tale misura si farà riferimento.

Il valore di mercato non corretto, per questo immobile, si ottiene quindi come sommatoria del

- **valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile dei vani principali di cui al quesito cinque**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 80% per la superficie netta dei vani di servizio al seminterrato**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 33% per la superficie dei balconi coperti**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 25% per la superficie assimilabile a balcone coperto**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 10% per la superficie area di pertinenza**

A tale scopo siccome il valore medio rilevato per superficie netta calpestabile e riferito a tale tipologia e cioè abitazione in appartamento sita nel comune di Bracciano, zona semicentrale, di recente costruzione, presso due agenzie immobiliari del posto è stato di euro (1450,00 + 1550,00)/ 2 = euro 1500,00/mq si ottiene



mq 49,81 x euro 1500,00/mq =	euro 74715,00	per superficie abitabile interna
mq 48,74 x euro 1500,00/mq x 0,80 =	euro 58488,00	per superficie seminterrato
mq 7,97 x euro 1500,00/mq x 0,33 =	euro 3945,15	per superficie balcone
mq 9,26 x euro 1500,00/mq x 0,25 =	euro 3472,50	per superficie assimilabile a balcone
mq 60,67 x euro 1500,00/mq x 0,10 =	euro 9100,50	per superficie pertinenziale

Totale 1 = euro (74715,00 + 58488,00 + 3945,15 + 3472,50 + 9100,50) = euro 149721,15

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che l'abitazione è ben posizionata nel senso che gode dei favori della riservatezza pur rimanendo due minuti a piedi dal centro. Buona è pure la disponibilità di parcheggio. Scuole e servizi principali sono facilmente raggiungibili senza mezzi a motore.

Il clima della zona è mite pur rimanendo umido per la presenza del vicino lago che comunque offre motivi di fruizione durante la stagione estiva.

La cittadina inoltre è servita vantaggiosamente dal locale centro ospedaliero e soprattutto dalla stazione locale delle ferrovie sulla linea Roma Viterbo cosa questa che rende praticabile il pendolarismo di lavoro con la capitale.

In quanto all'immobile buono è lo stato della conservazione dell'esterno in riferimento agli intonaci, alla pittura, alla pavimentazione del balcone, all'area pertinenziale. Buono è lo stato complessivo dell'ambiente interno abitabile con riguardo agli intonaci, pittura, pavimentazione, scala, servizi. Discreta l'esposizione e la luminosità in riferimento al piano terra. Il seminterrato è ampio ed asciutto dotato in alto alla parete di due finestre nel locale presunto "cantinola", una finestra nel locale presunto "lavatoio" e una finestra pure nel locale presunto "deposito". Da evidenziare anche che il locale seminterrato è utilmente accessibile dal vano scala attraverso una porta per cui potrebbe rendersi indipendente dal piano terra. Tutte le aperture sono congruenti con l'ultimo elaborato in variante.

Per le considerazioni esposte, a vantaggio di un controvalore migliorativo si ritiene giusto applicare un coefficiente rivalutativo del 6 %.

Quindi,

Totale 2 = euro (149721,15 x 1,06) = euro 158704,42

In riferimento ad altri possibili elementi di correzione in diminuzione dal valore trovato si evidenzia che

- **Non esistono spese condominiali insolute (certificazione fino al 30.06.2018)**
- **Sono pressochè nulle le spese di ripristino dello stato dei luoghi nei locali cantinola e deposito al seminterrato**
- **Sono quantificabili in euro 600,00 (euro seicento/00) le spese di ripristino da bagno a lavatoio**

Il valore di stima finale pertanto si aggiorna a

euro (158704,42 – 600,00) = euro 158104,42 arrotondato ad euro 158100,00.
(euro centocinquantottomilacento/00)



CONCLUSIONI

Ritiene questo CTU di aver risposto esaurientemente ai quesiti nei modi e nei tempi assegnati e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni. Segnala che il prezzo nominale di acquisto dell'immobile (ottobre 2007), come da atto di compravendita, era stato di euro 225000,00.

Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso.

Allegati disponibili nel fascicolo telematico entro dieci giorni dall'udienza come da disposizione del Giudice dell'Esecuzione

Ing. Egisto Bargiacchi

