

**Tolfa 05.10.2022**

*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](mailto:teieba@alice.it)  
[teieba@pec.ording.roma.it](mailto: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 07.04.2021 ha accettato, in qualità di CTU, di bene e fedelmente adempiere all'incarico di esperto estimatore di bene immobile esecutato di cui alla procedura RGE 138/2020 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dott.ssa Alessandra Dominici,**

**che il suddetto bene immobile consiste in**

- **immobile villino sito nel Comune di Ladispoli (RM) intestato per parti eguali agli esecutati signora [REDACTED]**

**il tutto meglio identificato successivamente,**

**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.**

**1) verifichi, 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 per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.**

**Il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale storico né il certificato di mappa.**

**La storia catastale riferita all'ultimo ventennio è parzialmente desumibile dal certificato notarile.**

**La storia catastale completa è riportata dell'allegato catastale (Allegato 1).**

**Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.**

**Dalla ricerca presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ladispoli è emerso che gli esecutati sono coniugati tra loro in regime di separazione dei beni stante procedura di separazione annotata in risposta al punto 13. Oltre ai certificati di stato civile sono riportati nell'allegato demografico (Allegato n° 2) i certificati di nascita, residenza e stato di famiglia.**

**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 (Allegato 3):**

- **Presentazione n° 13 del 01.04.2010, reg. n° 4345/958, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, capitale euro 198.144,00, totale euro 396.288,00, notaio Fanfani Marina, su abitazione**

in villino, via dei Cedri, 27, sita nel Comune di Ladispoli (Rm), catastalmente identificata al foglio 74 del Comune di Ladispoli, particella 407 subalterno 505 (l'abitazione) e 506 (il giardino), categoria A7, piano terra, consistenza 5 vani,

a favore di Banca Popolare di Lodi SPA

contro per parti eguali [REDACTED]

- Presentazione n. 7 del 14.09.2020, reg. n° 7237/5356, atto di pignoramento, pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, su abitazione in villino, sita nel Comune di Ladispoli (Rm), catastalmente identificata al foglio 74 del Comune di Ladispoli, particella 407, subalterno 505, categoria A7, consistenza 5 vani,

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni

- Presentazione n° 12 del 01.04.2010, reg. n. 4344/2740, atto di compravendita, pubblico ufficiale notaio Fanfani Marina, di abitazione in villino, via dei Cedri, 27, sita nel Comune di Ladispoli (Rm), catastalmente identificata al foglio 74 del Comune di Ladispoli, particella 407, subalterni 505 e 506, categoria A7, piano terra, consistenza 5 vani,

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

- Presentazione n° 35 del 07.01.2020, reg. n° 444/361, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, per abitazione in villino, via dei Cedri, 27, sita nel Comune di Ladispoli (Rm), catastalmente identificata al foglio 74 del Comune di Ladispoli, particella 407, subalterni 505 e 506, piano terra, consistenza 5 vani,

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...

Risposta al quesito 4)

Nel ventennio la signora [REDACTED] in regime di separazione dei beni ebbero ad acquisire la piena proprietà dell'immobile formato dall'abitazione e dalla corte dai signori [REDACTED] giusto atto di compravendita del 29.03.2010, notaio Fanfani Marina, trascritto il 01.04.2010 al registro immobiliare n. 4344/2740. Ai predetti venditori era pervenuto dai signori [REDACTED] per atto di compravendita del 19.09.2002, notaio Gallucci Claudio trascritto il 27.09.2002 alla formalità n. 6107. Ai predetti [REDACTED] il terreno costruendo era pervenuto da "Bonifica dell'Olmetto" SRL. con atto di compravendita del 14.07.1978, notaio Iacovone Gianfranco, trascritto il 05.08.1978 alla formalità n. 3946.

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

Risposta al quesito 5)

**Come atto di provenienza ultraventennale (Allegato n° 5) si riporta la trascrizione rep 5122/3946 del 05.08.1978 dell'atto di compravendita, pubblico ufficiale notaio Iacovone Gianfranco, con cui i signori [REDACTED] acquistarono da "Bonifica dell'Olmetto" SRL con sede in Roma, via Pietro Cavallini, 35, l'appezzamento di terreno costruendo della superficie catastale di are 13,75 riportato al catasto terreni del Comune di Cerveteri alla partita 2956, foglio 74 particella 349/b.**

**6) 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 (calpestable) 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 6)

**Il sottoscritto CTU ha effettuato insieme al custode il primo accesso il giorno 15.05.2021. Un secondo accesso è stato effettuato dal medesimo CTU il giorno 30.05.2022 finalizzato al rilievo tecnico dell'appartamento.**

**L'immobile pignorato consiste in appartamento in villino bifamiliare posto al piano terra con accesso indipendente da Via dei Cedri, 27, confinante con giardino della medesima proprietà e con proprietà [REDACTED]**

**Il pignoramento è stato effettuato solo sul subalterno 505 comprendente l'appartamento e la terrazza antistante (vedi l'elaborato planimetrico, Allegato 1 catastale).**

**Nulla è detto nell'atto di pignoramento circa il subalterno 506 coincidente col predetto giardino.**

**Si rimanda al Giudice Esecutivo l'opportunità di estendere preventivamente il pignoramento anche al subalterno 506 che di fatto contiene la sagoma dell'appartamento.**

**L'immobile appartamento in villino è catastalmente individuato al foglio 74 del Comune di Ladispoli (Rm), particella 407, subalterno 505, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 5, rendita euro 800,51 (Allegato n. 1).**

**E' composto da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, due bagni, terrazza scoperta.**

**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 risulta essere un villino bifamiliare costruito nei primi anni ottanta con intelaiatura mista cemento armato e muratura portante e copertura a terrazza. Appare in buono stato di manutenzione senza apparenti criticità di restauro.**

**L'appartamento in questione è dotato di portoncino in legno massello con porte in legno marrone tamburato. Le finestre sono in legno color marrone munite di vetrocamera e persiane in ferro di buona fattura.**

**La pavimentazione è in cucina e soggiorno con ceramica chiara formato cm 30 x cm 30, nelle camere con similparquet marrone.**

**La tinteggiatura ovunque bianca del tipo semilavabile.**

**Un bagno è formato con accessori lavabo, water, bidet e doccia, pavimentato con mattonella color nocciola cm 16 x cm 90 e rivestito lateralmente con elementi formato cm 20 x cm 50 fino ai m 1,00 tranne che in zona doccia fino ai m 2,20.**

L'altro bagno, posto adiacentemente al precedente, è equipaggiato con water, lavabo e bidet, pavimentato con ceramica formato cm 20 x cm 30, pannellato lateralmente con la medesima ceramica fino ai m 2,10.

E' presente terrazza scoperta antistante l'appartamento con parapetto in muratura e pavimentata con mattonelle antigelive formato cm 10 x cm 10 e cm 6 x cm 6.

La copertura è con terrazza non praticabile impermeabilizzata con membrana bituminosa.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con stufa a legna e radiatori in alluminio bianco e termoarredo in uno dei due bagni. L'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia a combustibile fossile.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per linea di forza e luce in aggiunta ad impianto videocitofonico.

L'altezza dal piano di calpestio è di m 2,87.

Le misure delle superfici calpestabili dei vani principali sono riportate appresso

Cucina	mq	7,68
Soggiorno	mq	21,27
Camera 1	mq	12,60
Camera 2	mq	13,35
Disimpegno	mq	1,89
Bagno 1	mq	4,61
Bagno 2	mq	3,96
<b>Totale superficie (v.p.)</b>	<b>mq</b>	<b>65,36</b>

In aggiunta è da rilevare

Superficie netta terrazza scoperta mq 72,06

Fuori dall' oggetto del pignoramento

Giardino mq 350 circa

Manufatti abusivi

Tettoia aperta su due lati con copertura a tegola mq 6,93

Casetta in legno a due spioventi ad uso ricovero attrezzi mq 19,43

Per quanto riguarda il terreno comprendente il giardino e l'impronta dei predetti manufatti in legno questo è catastalmente censito al foglio 74 del Comune di Ladispoli (Rm), particella 407, subalterno 506, risultando graffato al subalterno 505 abitazione e privo di rendita autonoma.

7) 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 7)

La descrizione contenuta nel pignoramento caratterizza sufficientemente quella attuale.

Si rammenta che nel pignoramento (così come nell' istanza di vendita) non è riportato il subalterno 506 giardino.

**Secondariamente nel pignoramento non sono indicati il piano e i confini che comunque sono riportati in risposta al quesito 6.**

**Come già detto sono state acquisite dal CTU le mappe censuarie del bene. Tali mappe sono incluse nell' allegato catastale (Allegato n. 1).**

**8) 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 (salvo le ipotesi non conformi agli strumenti urbanistici);

Risposta al quesito 8)

**IL cespite risulta regolarmente accatastato con la relative planimetria ed elaborato planimetrico. La planimetria attuale dell'appartamento è coerente con la planimetria depositata in catasto a meno della rimozione della parete di una camera a inglobare parzialmente il disimpegno.**

**9) 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 9)

**In riferimento al PRG allora vigente l'area ricade in zona agricola "F" sottozona "F2" sottoposta ad intervento urbanistico preventivo ovvero presentazione di un piano particolareggiato o piano di lottizzazione.**

**10) 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 10)

**Il bene sottoposto all'esecuzione fu costruito in assenza di licenza edilizia. Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Ladispoli concessione edilizia in sanatoria n. 40 del 11.06.1987.**

**In data 10.05.2002 è stata presentata DIA prot. 13890 come integrata al prot. 22377 per opere di manutenzione straordinaria. Il cartaceo dell'integrazione alla DIA non è stato rinvenuto presso l'archivio comunale.**

**Nell'atto di compravendita è evidenziata pure una ulteriore concessione in sanatoria n. 125 del 13.12.2009 con richiesta di rilascio di certificato di agibilità prot. 37295 del 24.12.2009. Anche questa documentazione non è emersa dalla ricerca.**

L'analisi complessiva del materiale documentale unito a quello catastale, ancorchè incompleta, suggerisce la sostanziale conformità urbanistica del fabbricato residenziale a meno della rimozione della parete evidenziata in risposta al punto 8.

Tale difformità planimetrica si configura di fatto come un abuso, in questo caso di modestissima entità. L'abuso è comunque sanabile mediante presentazione all' Ufficio Tecnico del Comune di Ladispoli di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria) in regime di edilizia libera dietro pagamento della sanzione pecuniaria di cui al comma 5 dell'art. 6-bis del DPR 380/2001 pari ad euro 1000,00.

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

Risposta al quesito 11)

**Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente salvo quanto evidenziato in risposta al punto 13.**

12) **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 12)

L'immobile è occupato dalla comproprietaria esecutata signora [REDACTED] che ivi risiede abitualmente insieme al figlio maggiorenne disabile ed alle due figlie.

Il possesso dell'immobile deriva dall'atto di acquisto più volte richiamato e dall'atto di assegnazione di cui al punto 13.

L'Agenzia delle Entrate con risposta del 09.08.2022 ha comunicato la inesistenza di contratti di affitto riguardanti l'immobile.

13) 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 13)

La signora [REDACTED] è separata dal marito esecutato signor [REDACTED]. L'immobile è occupato anche in virtù dell'assegnazione conferita con verbale del Tribunale di Civitavecchia n. 4890/2018 del 29.03.2018 RG 10/2018 (Allegato 10).

14) **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 14)

**Non risulterebbe esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.**

**15) 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 conguagli in denaro. In caso contrari, **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 15)

**All'atto della notifica del pignoramento le parti esegutate, ciascuna per la quota di 1/2 erano intestatarie del bene in forza dell'atto di compravendita trascritto con presentazione n. 12 del 01.04.2010 al reg. n. 4344/2740.**

**L'immobile è pignorato per intero.**

**16) 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; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 16)

**La vendita può essere effettuata in un unico lotto.**

**17) 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 17)

**Considerato l'attuale stato di incertezza economica e l'accresciuta indeterminatezza del borsino immobiliare per la stima dell'immobile si privilegerà il criterio deterministico basato sul valore di mercato rilevato dal borsino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per l'ultimo semestre di**

rilevazione disponibile e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili rilevate in sede degli accessi effettuati.

Allo scopo 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
- valore rilevato al metro quadro calcolato al 20 % per la superficie netta della terrazza scoperta

A tale scopo,

siccome il valore siccome l'OMI ( dati 2° semestre 2021) fornisce per tale tipologia ed ubicazione una forchetta di compravendita di euro 1.200,00 – 1.800,00 per metro quadrato lordo corrispondente con sufficiente approssimazione a 1.380,00 – 2.070,00 per metro quadrato netto e pertanto un valore medio OMI di euro  $(1.380,00 + 2.070,00) / 2 = 1.725,00/mq$ ,

Come conseguenza si ha:

$mq\ 65,36 \times euro\ 1.725,00/mq = \quad euro\ 112.746,00 \quad per\ superficie\ abitabile\ interna$

$mq\ 72,06 \times euro\ 1.725,00/mq \times 0.2 = euro\ 24.860,70 \quad per\ superficie\ terrazza\ scoperta$

Totale 1 = euro  $(112.746,00 + 24.860,70) = euro\ 137.606,70$

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che l'abitazione sia esternamente che internamente si presenta sobria ma ben tenuta.

Si presta anche come investimento da seconda casa per utilizzo vacanziero e/o opportunità di affittanza specie per il periodo estivo. L'accesso comodo al piano terra è fruibile anche da persone anziane e/o diversamente abili.

Vista la collocazione geografica, per la fruizione dei servizi urbani (scuole, banche, negozi etc...) è indispensabile l'uso dei mezzi a motore.

Per le considerazioni esposte e soprattutto al fine di voler premiare il buono stato di rifinitura sia esterno che interno è ragionevole migliorare il risultato di stima precedentemente trovato di un coefficiente pari a 1,08.

Valore rivalutato = euro  $(137.606,70 \times 1,08) = euro\ 148.615,23$  arrotondato per difetto ad euro 148.500,00.

*Volendo quantificare il valore del giardino fuori dallo scopo del pignoramento e i manufatti abusivi si può considerare*

- *valore rilevato al metro quadro calcolato al 5 % moltiplicato per la superficie del terreno*
- *valore rilevato al metro quadro calcolato al 20 % per la superficie della tettoia aperta*
- *valore rilevato al metro quadro calcolato al 25 % per la superficie della casetta in legno*

*Avremo*

$mq\ 350 \times euro\ 1.725,00/mq \times 0,05 = \quad euro\ 30.187,5 \quad per\ giardino$

$mq\ 6,93 \times euro\ 1.725,00/mq \times 0.2 = \quad euro\ 2.390,85 \quad per\ tettoia\ aperta$

*mq 19,43 x euro 1.725,00/mq x 0.25 = euro 8.379,18 per casetta in legno*

*NB: I manufatti abusivi a rigore hanno valore uguale a zero e passibili di procedura di demolizione. Il valore (ridotto) loro assegnato dal CTU tiene conto della oggettiva scarsa probabilità che la demolizione possa effettivamente avvenire e che quindi possano rimanere nella disponibilità e godimento dell'acquirente.*

Senza portare in conto il valore del giardino e dei manufatti abusivi il valore di stima del compendio pignorato è quindi pari ad euro 148.500,00.

Per quanto concerne la bonifica del piccolo abuso urbanistico evidenziato in risposta al punto 10 si può quantificare il tutto in euro 2.500,00 di cui euro 1.000,00 per sanzione ex art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 e s.m.i., euro 1.500,00 per redazione CILA in sanatoria e variazione catastale da parte di tecnico abilitato, il tutto inclusivo di Cassa Professionale ed accessori di spesa.

Il valore finale di stima è aggiornato ad euro (148.500,00– 2.500,00) = euro 146.000,00 ( euro centoquarantaseimila/00).

## OSSERVAZIONI delle PARTI

In data 03.10.2022 il sottoscritto CTU riceveva via PEC osservazioni all'elaborato peritale dal creditore procedente.

In particolare l'avv. XXXXXXXXXX

1. rilevava che la stima avrebbe dovuto riguardare la sola nuda proprietà dell'immobile essendo l'assegnazione della casa coniugale avvenuta prima della trascrizione dell'atto di pignoramento
2. mostrava perplessità, senza nulla obiettare a dire il vero, a che l'identificativo catastale del villino, di categoria A7, non includesse già il giardino.

In quanto alla prima osservazione il CTU, senza entrare in maggiori questioni di diritto, precisa di aver valutato in toto il cespite essendo presente un creditore intervenuto e cioè CF Liberty Servicing S.p.A., mandatario di Banco BPM S.p.A. e cioè BPLodi, con ipoteca sul bene accesa prima dell'assegnazione della casa coniugale (vedi risposta al punto 3).

In quanto alla seconda osservazione l'avvocato evidentemente fa riferimento ad una vecchia consuetudine catastale, e cioè quella di ricomprendere la corte nell'identificativo catastale dell'immobile. La cosa da anni non trova più riscontro negli accatastamenti essendo obbligatorio censire separatamente le due entità proprio come avvenuto nel caso in questione (vedi allegato catastale).

## **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.**

**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*

*Allegato 1 catastale*

*Allegato 2 demografico*

*Allegato 3 ipocatastale*

*Allegato 4 atti edilizi*

*Allegato 5 atto ultraventennale*

*Allegato 6 descrizione lotto*

*Allegato 7 foto*

*Allegato 8 identificativi catastali*

*Allegato 9 perizia protezione dati*

*Allegato 10 verbale assegnazione abitazione*

*Allegato 11 Osservazioni parte procedente*

**Il CTU**

**Ing. Egisto Bargiacchi**