



SILVAROLI MARIO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PPC DI ROMA E
PROVINCIA
ARCHITETTO
18.09.2019 11:50:31 UTC

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n. **380/2017**
G.E. dott.ssa Alessandra Dominici

Promossa da: Unicredit s.p.a.
nei confronti di: **Furfaro Domenico**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSE E GENERALITA'

Il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici con provvedimento in data 17.12.2018 ha nominato CTU l' Arch Mario SILVAROLI, con studio in Anguillara Sabazia in via Giacomo Puccini n.15, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. A6245 e fissato l'udienza in data 30.09.2019 alle ore 12.30 per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro.

Il sottoscritto ha trasmesso via pec l'accettazione dell'incarico in data 11.01.2019.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto c.t.u.:

- in data 11.01.2019 ha accettato l'incarico facendone comunicazione telematica per l'accettazione;
- in data 23/01/2019, ha acquisito presso la banca dati del Catasto visura storica e planimetrie degli immobili pignorati (all 01 e 02);
- in data 28.01.2019 ha effettuato un primo accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento insieme al custode incaricato avv. M. SBRAGAGLIA per la visita sopralluogo di rito, per acquisire la documentazione fotografica e verificare lo stato dei luoghi, trovando nessuno in sede; nel corso di tale visita sono stati accessibili il viale di accesso condominiale, l'androne al piano terra del fabbricato ed il portoncino di ingresso al piano di uno dei due immobili pignorati;
- in data 30.01.2019, congiuntamente al custode giudiziario avv. M. SBRAGAGLIA, ha inviato alla proprietaria avviso di sopralluogo tramite raccomandata A/R senza ricevere risposta;

- in data 22/02/2019, come da comunicazione R.R. ha effettuato un secondo accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento insieme con il custode incaricato avv. M. SBRAGAGLIA per la visita sopralluogo di rito, per acquisire la documentazione fotografica e verificare lo stato dei luoghi, trovando nessuno in sede;
- in data 22.03.2019 ha effettuato un terzo accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento insieme con il custode incaricato avv. M. SBRAGAGLIA per la visita sopralluogo di rito, per acquisire la documentazione fotografica (all 03) e verificare lo stato dei luoghi, alla presenza del sig. Domenico FURFARO, proprietario; nel corso di tale visita è avvenuta la ricognizione degli immobili;
- in data 28/05/2019 ha effettuato accesso agli atti dell'ufficio tecnico del comune e ritirato copia dei titoli edilizi in data 06/06/2019;
- in data 26/08/2019 ha acquisito copia dello stato di famiglia presso l'ufficio anagrafe del comune;
- in data 19/08/2019, presso l'ufficio anagrafe del comune di Roma, ha richiesto e ritirato in data 22/08/2019 copia dell'estratto di matrimonio dell'esecutata.

RISPOSTE AI QUESITI

Eseguiti il preliminare controllo di regolarità della documentazione ed eseguiti gli accertamenti di verifica presso gli uffici competenti, il sottoscritto c.t.u. risponde ai quesiti posti dal giudice.

Quesito n. 1

verificati, 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;

È stata verificata la presenza in atti della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta completa ed idonea.

Quesito n. 2

effettuati, 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.

L'esame della documentazione ha evidenziato che il creditore procedente ha effettuato:

1. il deposito della certificazione notarile a firma del Notaio Dott. C. Pennazzi Catalani in Velletri, risalente al ventennio antecedente la data di trascrizione a quella del pignoramento.
2. il deposito di estratto catastale storico dell'immobile.
3. acquisiti il certificato sullo stato civile (all 04) e l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (all 05) contratto in data 01/09/2008, successiva all'acquisto dell'immobile, senza annotazioni.

Quesito n. 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);

DATI CATASTALI ATTUALI E PROVENIENZA

Comune	Santa Marinella (Roma)
Dati catastali	Foglio 9, particella 624 sub 8 e 502
Classamento	Cat. A/2, cl. 2, vani 2,5, rendita € 348,61 Cat. C/6, cl. 6, cons 20 mq, rendita € 131,18
Ubicazione	Via Enrico Fermi civ 3, piano S1 e piano 1° int. 8
Proprietà	Domenico FURFARO, n. il 2.06.1980 a Roma (RM) Proprietà indivisa per 1/1
Provenienza	ATTO PUBBLICO del 03/05/2007 repertorio nro 57672, rogante PANTANO VALERIO in Roma, trascritto il 9/05/2007 ai nn. 3253 reg part e 5842 reg gen.
Da	Anna Maria NADALIN, n. Grottaferrata il 13/05/1948
Provenienza	ATTO PUBBLICO del 27/05/1986 repertorio nro 3622, rogante Alessandra SBARDELLA in Roma, trascritto il 14/06/1986 ai nn. 3017

	reg part e 4120 reg gen.
Da	Ippolito Rodolfo, Marco e Teresa
Immobile	Santa Marinella (RM), Via E. Fermi civ 3 piano S/1 e piano 1° int. 8

FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE
ISCRIZIONI

Formalità	n. 1157/10547 del 17/11/2014 ipoteca legale emessa in data 10/11/2014 rep 3016
A favore	Equitalia SUD Spa
Contro	Domenico FURFARO
Immobile	Sanata Marinella (RM), Via E. Fermi civ 3 piano S/1 e piano 1° int. 8

TRASCRIZIONI

Formalità	n. 256/354 del 16/01/2018, verbale di pignoramento notificato dall'UNEP – Tribunale di Civitavecchia in data 9/11/2017 rep 4065
A favore	UNICREDIT S.p.a.
Contro	Domenico FURFARO
Immobile	Santa Marinella (RM), Via E. Fermi civ 3 piano S/1 e piano 1° int. 8

Quesito n. 4

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

Nella documentazione in atti è già presente la certificazione notarile del 16/01/2018 a firma del Notaio Dott C. PENNAZZI CATALANI in Velletri.

Quesito n. 5

descrive, 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.

Indirizzo Santa Marinella (Roma), Via Enrico Fermi civ e, p. S/1 e 1° int. 8.

<i>Edificio</i>	Facente parte di un complesso edilizio di nro 4 villini con area cortilizia e piscina condominiale, consta di un fabbricato di 20 appartamenti su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato con accessi indipendenti da viabilità interna.
<i>Distribuzione</i>	Piano primo: Ingresso su corridoio, Angolo cottura con soggiorno ed accesso ad un balcone coperto, disimpegno interno su bagno e camera da letto con accesso ad un balcone coperto. Piano S/1: Box auto con accesso da rampa condominiale.
<i>Spazi esterni</i>	Due balconi coperti.
<i>Finiture inter</i>	Piano 1° - Pareti ad intonaco, pavimenti in gres porcellanato e rivestimenti di bagno e cucina in ceramica formati vari, infissi esterni in legno a taglio termico con vetro-camera e tapparelle in pvc, porte interne a libretto impiallacciate legno, portoncino di ingresso blindato in legno laccato. Piano S/1 - Pareti ad intonaco con pavimentazione in gres.
<i>Finiture ester</i>	Intonaco.
<i>Impianti</i>	Impianti elettrico, idrico-sanitario, telefonico, di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio, del gas di rete, citofonico e TV, a norma.
<i>Conservazione</i>	Buona.

Difformità La planimetria catastale e quella di variante nella seconda concessione edilizia del fabbricato non coincidono con lo stato attuale dell'appartamento al piano 1° interno 8 del fabbricato in quanto, in esito ai rilievi, sono risultate due difformità costituite da altrettanti ampliamenti realizzati sui balconi a livello dei quali:

- Il primo del locale soggiorno/pranzo di superficie 7,00 mq ca., attraverso la demolizione della parete divisoria e la ricostruzione della stessa con un'avanzamento di 1,80 mt ed un serramento con sopra-luce ad aperture fisse e mobili alternate, una finestra ed una portafinestra a due partiture scorrevoli;
- Il secondo della camera da letto di superficie di 4,00 mq ca., attraverso la realizzazione di una veranda in alluminio e vetro sui 2/3 ca. della superficie del balcone.

Una terza ed una quarta difformità sono rispettivamente costituite:

- dalla realizzazione di un disimpegno interposto tra il bagno e la camera da letto;
- dal frazionamento, senza titolo, del box auto in quanto comune nel progetto di licenza e variante.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili ai sensi dell'art 37 del TUE così come non risultano accertate dall' Ufficio Tecnico Comunale, né richiesto accertamento di conformità.

Note: Edificio ubicato in una zona residenziale a ridosso di viabilità principale e dotata di servizi generali e commerciali..

Dimensioni:

Superficie utile (calpestabile) residenziale	mq	36,22
Superficie utile (calpestabile) non residenziale	mq	19,05
Superficie utile (calpestabile) non residenziale box	mq	17,79
Superficie lorda (commerciale) residenziale	mq	44,79
Superficie lorda (commerciale) non residenziale	mq	6,20

Superficie lorda (commerciale) non residenziale box

mq 10,23

L'immobile dispone in Tab A Proprietà Generali di m/m 10,41, con oneri di gestione pari ad €/annui 600,00 regolarmente corrisposti dall'esecutato come comunicato dall'amm.re; detiene, inoltre, le caratteristiche all'art. 10 D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Quesito n. 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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Si è accertata la conformità tra i dati indicati nel pignoramento e la situazione di fatto, dati che hanno consentito l'esatta individuazione dell'immobile.

Quesito n. 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;

In esito alle verifiche effettuate, non è consentito dalle NTA di PRG del comune di Santa Marinella l'accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 del TUE per le cubature conseguite; è pertanto necessario eseguire interventi di ripristino allo stato quo-ante dell'immobile per la rimozione dell'incremento volumetrico realizzato ed accertamento di conformità ex art 37 TUE per le variazioni dimensionali di bagno e per la realizzazione di un disimpegno antistante la camera da letto nella zona notte.

Effettuato l'aggiornamento catastale (all 06).

Quesito n. 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;

L'area su cui insiste l'immobile interessato, ai sensi del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 305/1975 e Variante DCC 10/2014 delle NTA, ricade in Zona E - Espansione.

Quesito n. 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'art. 36 del d.p.r. n.380/2001 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, co. 6, della legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.p.r. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza di costruzione nro 148/1974 del 14/07/1977 (all. 07) e variante del 17/12/1979 (all 08), collaudato con deposito prot 29993 dell' 8/08/1980 e dichiarato abitabile in data 19/05/1983 (all 09).

Come sopra descritto presenta difformità per le quali non risulta accertata la difformità dall' Ufficio Tecnico Comunale, né richiesto l' accertamento di conformità.

Nel dettaglio:

- prima e seconda difformità, non ricorrono i presupposti all'art 40 co. 6 della L. 47/85 ed all'art 46 co. 5 del TUE in quanto dal PRG vigente non sono consentiti incrementi volumetrici; non potendo conseguire l'accertamento di conformità va di conseguenza ripristinato lo stato quo ante (all 11);
- terza difformità, trattasi della realizzazione di un disimpegno interposto tra il bagno e la camera da letto (all 10), per la quale è consentito l'accertamento di conformità oneroso ai sensi degli artt 37 e 46 del TUE;
- quarta difformità, trattasi del frazionamento del box auto per il quale, trattandosi di intervento effettuato prima della entrata in vigore del TUE, è consentito l'accertamento di conformità oneroso ai sensi degli artt 36 e 46 del TUE stesso (all 07 e 08).

La spesa prevista per tali attività ed accertamenti è valutata come segue:

- oneri per la rimessa in pristino da computo metrico estimativo (all 11), € 11.000,00;
- fascicolo tecnico CILA a sanatoria art 37 TUE, composizione del fascicolo tecnico, oneri amministrativi e sanzione, € 4.000,00 (variazione catastale non necessaria, eseguita come al quesito 7 – all 06);
- fascicolo tecnico SCIA in sanatoria art 36 TUE € 3.500,00, oneri amministrativi € 500,00 ca., contributo di costruzione art 16 TUE € 413,00 ca. (all 12 – 10% del computo metrico estimativo) e della sanzione ai sensi dell'art 22 co. 2 lett b) della LR 15/2008 € 12.395,00 (triplo del costo di costruzione da computo metrico estimativo), totali € 16.808,00.

Quesito n. 10

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

Sui beni pignorati non gravano procedimenti.

Quesito n. 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.

Gli immobili pignorati sono nella disponibilità del proprietario e per gli stessi non risultano contratti di locazione e comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

Quesito n. 12

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 pignorati sono occupati dal proprietario.

Quesito n. 13

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Gli immobili non risultano gravati dai vincoli descritti e dispongono in Tab A Proprietà Generali e Parti comuni di m/m 10,41, con oneri di gestione pari ad €/annui 600,00 corrisposti dall'esecutato.

Quesito n. 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. 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 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;

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto citato al quesito n. 3.

Degli immobili pignorati, viste le caratteristiche urbanistico-edilizie, quello ad uso abitativo non è suscettibile di divisione in lotti poiché l'unità abitativa minima non può essere inferiore a 28 mq di superficie residenziale (art. 3 del D.M. 5.07.1975).

Gli immobili non costituiscono unità poderale o culturale.

Quesito n. 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Vedi la risposta al quesito precedente.

Quesito n. 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);

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità è stato utilizzato il criterio di stima sintetica, individuando a) un valore unitario di stima ottenuto in base all'analisi del mercato locale e dei listini O.M.I. (Borsino Immobiliare) e b) le superfici computate secondo le norme UNI 15733, la L 392/78 ed il DPR 138/1998, con arrotondamento all'intero delle quantità.

I listini citati riportano un valore compreso tra 1.500-2.200 €/mq., medio 1.850 €/mq..

Per la stima si è fatto riferimento al valore medio, cui sono stati applicati gli specifici parametri correttivi.

In base alle quantità descritte e detraendo le spese previste, si stima l'immobile pignorato:

$$\text{mq } 61,21 \times 0,84 \times \text{€/mq } 1.850 = \text{€ } 89.245,21 - \text{€ } 31.808,00 = \text{€ } 57.437,21 \sim \text{€ } 57.400,00.$$

In tabella (all 13) sono riassunti dati e parametri di calcolo, riportati distintamente per le consistenze lorde, utili ed omogeneizzate, i coefficienti di raccordo parziali (condizioni estrinseche ed intrinseche), il coefficiente totale, il valore medio dalle rilevazioni e quello commerciale totale.

Con quanto sopra il sottoscritto c.t.u., certo di avere bene operato, ritiene di avere esaurito il proprio compito e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Civitavecchia, li 19/09/2019

Il giorno _____ si è presentato presso il sottoscritto Cancelliere l'arch. Mario SILVAROLI, quale CTU nella Esecuzione Immobiliare n. 379/2017, deposita il proprio elaborato peritale, con gli allegati richiesti dalla giudice, ed istanza di liquidazione dei compensi con nota delle spese. Del che è stato redatto il presente verbale.

il Cancelliere

il C.T.U.

