

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N. 133/13 R.G.E.

CAUSA CIVILE TRA

- **PHOTOSI' S.p.a.** (creditore procedente)
procuratore Avv. Luca Bonifazi
- **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** (creditore intervenuto)
procuratore Avv. Sergio Frigerio

E

- ***** (debitore)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.: **Dott.sa ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **Dott. Arch. FABRIZIO GULLI**

Custode: **Dott. Avv. RENATO ARSENI**

Prossima udienza: 04 **maggio 2021**

Bracciano 24/04/2021

IL CTU
Arch. Fabrizio Gulli



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto **Arch. FABRIZIO GULLI**, nato a Roma il 07/12/1968 e residente in Via Monti Reatini n. 2 – Anguillara Sabazia (RM), studio professionale in Via G. Volpi n. 7 – Bracciano (RM), iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n. 13651 e all'albo dei CTU al n. 1/2007, premesso che:

- nell'udienza del 15/01/2015 è stato nominato come CTU per la procedura esecutiva in oggetto con giuramento davanti al G.E. dott.ssa Margherita Rodà;
- nell'udienza del 19/06/2015 il G.E. designato, dott.ssa Paola Romana Lodolini, ha ordinato al sottoscritto CTU di sospendere le operazioni peritali in corso;
- nell'udienza del 16/01/2020 il G.E. designato, Dott.ssa Alessandra Dominici, ha modificato i quesiti già formulati con modifica dell'incarico del CTU;
- in data 17/01/2020 il sottoscritto ha depositato telematicamente una comunicazione con cui riconfermava al G.E. la propria disponibilità per l'incarico come CTU;

ha provveduto a svolgere le operazioni peritali, con invio del proprio elaborato peritale alle parti richiamate in atti a mezzo di posta elettronica entro il termine di 30 giorni dall'udienza fissata per il giorno 04/05/2021 e assegnando loro un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire al CTU eventuali note critiche.

Estremi incarico:

Consulenza Tecnica d'Ufficio: Esecuzione immobiliare procedura R.G.N.E. 133/13

Ubicazione immobile pignorato: Via dei Gerani n. 26, loc. Campo di Mare, Cerveteri (RM).

Compendio pignorato: immobile ad uso residenziale

Catasto: foglio 53, particella 1491, sub 502, zona cens. 2, cat. A2, classe 3, vani 5, rendita catastale €. 748,86.

Parte procedente: Soc. PHOTOSI' spa

Esecutato: Sig. *****

ACCERTAMENTI ESEGUITI:

- **Agenzia del territorio - Catasto:**
in data 29/01/2015 richiesta ed estrazione copie di visure e planimetrie catastali;
in data 23/03/2021 estrazione visura e planimetria catastale aggiornate;
- **Agenzia del Territorio – sede di Civitavecchia – Conservatoria RR.II.:**
in data 17.04.2015, visure e ritiro copie, con ispezione dell'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli a partire dal 02.01.1982;
- **Comune di Cerveteri – Ufficio Urbanistica:**
richiesta accesso atti in data 22.01.2020 e successiva visione con estrazione copie documenti utili ai fini degli accertamenti urbanistici del compendio pignorato in data 18.08.2020
- **Sopralluogo:**
effettuato in data 06.08.2020 ore 9.00, previo appuntamento telefonico.

QUESITI:

- 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;*

Dalla documentazione interna al fascicolo si è potuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma essendo presente in atti, datato 30/10/2013, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, dei registri immobiliari e del catasto, a firma del notaio Dott. Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri.

Si precisa che nel citato certificato notarile si menzionano degli allegati che non risultano presenti in atti.

- 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e per l'immobile pignorato la certificazione è stata effettuata a partire da un periodo di tempo antecedente di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Nel certificato notarile sono indicati solo i dati catastali attuali dell'immobile.

A seguito dell'invio della relazione di CTU alle parti 30 giorni prima dell'udienza, come richiesto dal G.E. nell'incarico conferitomi, l'Avv. Bonifazi, procuratore del creditore procedente, ha provveduto ad integrare al sottoscritto l'estratto catastale storico mancante che sarà allegato alla presente perizia definitiva.

Il certificato di stato civile dell'esecutato non è risultato presente in atti e il sottoscritto in data 16/02/2021 ha provveduto a richiederlo via PEC al comune di Cerveteri, ricevendolo in formato elettronico in data 17/02/2021.

Dal certificato di stato civile è risultato che l'esecutato è celibe, attualmente di stato libero con residenza nell'immobile pignorato.

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);*

Elenco trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento:
 - Trascrizione contro del 23.04.2013, RP 2127, RG 3007 - Pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 1009/2013 del 26/03/2013 – a favore di PHOTOSI spa e contro *****.

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 di trascritto il...

Sulla base dei documenti in atti è stato possibile elencare i differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio antecedente la data del pignoramento:

- 1) atto a rogito del Notaio Alberto Misurale di Roma in data 12/05/1967, Rep. 237600/18727, trascritto a Civitavecchia il 23/05/1967 al n. 1312 di formalità, mediante il quale la soc. "Campo di Mare – Bonifiche e Conduzioni – S.p.a." vendeva ai fratelli ******, che in parti uguali e indivise fra loro acquistavano un appezzamento di terreno sito nel comune di Cerveteri, loc. Campo di Mare, della sup. di mq. 924 circa, censito al catasto di Cerveteri al foglio 53, part.lla 14/a e 14/f e identificato come lotto 131 della lottizzazione Campo di mare;
- 2) Con licenza edilizia n. 115 del 15/04/1967 rilasciata dal comune di Cerveteri e successiva variante n. 123 del 23/04/1968, la proprietà realizzava un fabbricato bifamiliare su due piani, composto da un appartamento per piano e con annessa area esterna di pertinenza;
- 3) In data 17/02/1997, a seguito del decesso del sig. ******, si apriva la successione legittima, in favore dei rispettivi coniuge e figli signori ******, con denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro – Successioni – di Roma in data 17/11/1997 al n. 1, vol. 17375. non ancora trascritta ma tacitamente accettata con nota del 23/11/2009, form. 8483;
- 4) Con atto di Divisione, Cessione di diritti e Permuta, a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso, stipulato in data 09/11/2009, rep. 79735/30315, trascritto a Civitavecchia il 23/11/2009 al n. 8989 di formalità, con riferimento ai soli signori ******, procedevano alla divisione, cessione di diritti e permuta dell'intero immobile e precisamente:
 - Alla sig.ra ****** la nuda proprietà degli immobili interno 2 (sub. 502), interno 4 (sub 504) e corte esterna annessa all'interno 2 (sub 506);
 - Al sig. ****** i diritti di 2/3 indivisi di piena proprietà e i diritti di 1/3 indiviso di nuda proprietà dell'immobile interno 2 (sub 502) con corte esterna annessa (sub 506);
 - Al sig. ****** i diritti di 2/3 indivisi di piena proprietà e i diritti di 1/3 indiviso di nuda proprietà dell'immobile interno 4 (sub 504);

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

È stato acquisito l'atto di Divisione, Cessione di diritti e Permuta, a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso, stipulato in data 09/11/2009, rep. 79735/30315, trascritto a Civitavecchia il 23/11/2009 al n. 8989 di formalità, specificando che

nell'allegato "A" dello stesso atto è riportata la provenienza ultraventennale richiesta nel quesito.

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 (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;*

La palazzina di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è ubicata Via dei Gerani n. 26, loc. Campo di Mare, Cerveteri (RM) e si sviluppa su due livelli fuori terra a destinazione residenziale e un piano sottotetto non residenziale.

Ogni piano residenziale è suddiviso in due unità immobiliari distinte e precisamente al piano terra, interno 1 e interno 2 e al piano primo, interno 3 e interno 4, mentre il sottotetto è suddiviso in due vani separati accessibili dai sottostanti alloggi.

I due piani residenziali sono collegati tra loro da un vano scala condominiale, raggiungibile dall'esterno attraverso un percorso interno alla corte che conduce direttamente al cancello pedonale ubicato su Via dei Gerani, mentre l'accesso carrabile è ubicato sempre su Via dei Gerani, ma sul lato opposto del lotto.

L'immobile pignorato è ubicato al piano terra, interno 2 della citata palazzina.

Ha i seguenti estremi catastali:

foglio 53, particella 1491, sub 502. z.c. 2, cat. A2, cl. 3, vani 5, R.C. € 748,86.

Occupava la porzione di piano terra orientata a sud-ovest lato corte interna.

Attualmente è la residenza fissa del sig. ***** e lo utilizza in modo esclusivo.

È costituito da un soggiorno/pranzo, cucina, bagno due camere da letto, disimpegno e tre balconi.

Complessivamente ha una superficie utile di mq. 66,10, lorda di mq. 78,30 e balconi esterni mq. 25,90.

Confina con l'interno 1, a sud-ovest con sub 506 (corte annessa all'interno 2), a sud-est con le particelle 79 e 190, e a nord-ovest con la particella n. 77.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche impiantistiche e di finitura:

- Pavimentazione in marmittoni di cls vari colori;
- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati colore bianco;
- Infissi esterni in legno laccato bianco con avvolgibili in PVC colore bianco;
- Infissi interni in legno laccati bianco;

- Servizio igienico realizzato con pavimento e rivestimento in mattonelle in ceramica vari colori, sanitari in porcellana colore bianco con vasca da bagno;
- Impianto elettrico completo di quadro di comando generale dotato d'interruttori magnetotermici e interruttore differenziale.
- Impianto termico assente e acqua calda sanitaria con boiler elettrico;
- Sistema di riscaldamento con stufa a pellet posizionata nel soggiorno;
- Impianto TV e citofonico.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta completamente arredato con mobilia di media fattura.

Da quanto rilevato è possibile affermare che l'immobile nel corso degli anni non ha subito interventi di ristrutturazione, conservando la sua distribuzione e finiture originarie.

Complessivamente versa in uno stato di conservazione normale.

Anche se nella palazzina ci sono parti comuni, dalle informazioni reperite non risulta esserci un condominio legalmente costituito.

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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

Anche se nell'atto di pignoramento non sono riportati i confini dell'immobile si può confermare la sua corretta identificazione.

Tuttavia si evidenzia che nel citato atto di Divisione, Cessione di diritti e Permuta, a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso, stipulato in data 09/11/2009, rep. 79735/30315, trascritto a Civitavecchia il 23/11/2009 al n. 8989 di formalità, e quindi con data di stipula antecedente all'atto di pignoramento, oltre all'immobile in oggetto identificato con il sub 502, si fa riferimento anche ad un'**area giardinata identificata con il sub 506 annessa al sub 502.**

È evidente che i due immobili sono legati tra loro e a giudizio dello scrivente dovrebbero essere venduti uniti, ma considerato che il sub 506 non è oggetto di pignoramento si rimette al G.E. ogni decisione in merito.

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;

È presente una difformità di lieve entità e al fine di rendere conforme lo stato di fatto con la planimetria catastale si è proceduto con l'aggiornamento della banca dati del catasto urbano.

9) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il lotto di terreno sul quale grava l'edificio comprendente l'immobile pignorato, rispetto al P.R.G. vigente nel Comune di Cerveteri Approvato con DCC n. 170 del 11/07/1981 e DGR n. 3505/1980, ricade in zona omogenea definita "Zona Campo di Mare, congelamento dei volumi (da convenzionare)"

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 in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

La palazzina di cui l'immobile in esame è parte è stata realizzata con licenza edilizia n. 115 del 15/04/1967 rilasciata dal comune di Cerveteri e successiva variante n. 123 del 23/04/1968.

Successivamente per frazionamento degli immobili senza autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 è stata presentata una pratica edilizia DIA in sanatoria con prot. 13504 del 14/04/2015.

Dal confronto tra l'ultima planimetria in atti estratta dal fascicolo presente nell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Cerveteri allegata alla pratica edilizia DIA del 2015 e lo stato di fatto, è stato possibile riscontrare una lieve difformità e in particolare è stato rilevato che il disimpegno antistante la zona notte è stato allargato, con conseguente ridimensionamento del servizio igienico.

La difformità, ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, del DPR 380/2001 e smi, può essere sanata con una semplice pratica edilizia "CILA" in sanatoria.

11) *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;*

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti separati.

12) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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;

L'immobile è pignorato per 1/3 di nuda proprietà e 2/3 di proprietà e non è divisibile in natura.

13) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

L'immobile è occupato dall'esecutato che lo utilizza in modo continuativo come abitazione principale.

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

L'ipotesi non sussiste

15) **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;

Dalle ricerche effettuate non sono risultati vincoli di nessun tipo segnalati nel quesito.

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 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);

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili è quello sintetico comparativo che consiste nel determinare il **valore unitario di mercato** dell'immobile e moltiplicarlo per la sua **superficie commerciale**.

Il **valore unitario di mercato** è stato determinato sulla base del reale mercato edilizio riguardante il Comune di Cerveteri, loc. Campo di mare e specificamente la zona urbanistica in esame.

Il prezzo medio di mercato, sulla base di rilevazioni statistiche effettuate con l'ausilio di alcune agenzie immobiliari operanti nella zona, tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferite al secondo semestre 2020 (ultimo disponibile), ha un range di variazione **compreso tra 1150,00 e 1700,00 euro al metro quadrato**.

Al fine di una maggiore approssimazione al reale valore intrinseco dell'immobile, procediamo introducendo alcuni **coefficienti correttivi** da applicare al **valore medio di mercato** che fissiamo in **€ 1425,00** euro al metro quadrato di superficie ragguagliata.

I coefficienti correttivi considerati riguardano sia il contesto ambientale, e dunque si riferiscono alle caratteristiche insediative, alla vicinanza ad infrastrutture viarie e di servizio, alla tipologia edilizia, sia a caratteri propri dell'unità abitativa, come posizione, orientamento, luminosità, materiali, finiture, impianti e qualità architettonica.

In particolare consideriamo i seguenti coefficienti, con l'avvertenza che indicheremo un valore totale minimo dei coefficienti che sarà pari a 0,85 e dunque farà avvicinare il valore unitario di mercato al livello inferiore del range indicato, mentre il valore totale massimo di 1,15 lo farà variare verso il livello superiore; ovviamente, qualora la sommatoria dei coefficienti fornisca il valore di 1,00, il valore unitario di mercato corrisponderà alla media tra il livello inferiore e quello superiore e coinciderà con il valore medio di mercato.

I coefficienti individuati sono i seguenti:

- | | |
|--|--------------------|
| - C1 contesto ambientale, tipologia insediativa, ubicazione | coeff. 0,25 – 0,30 |
| - C2 tipologia edilizia; | coeff. 0,15 – 0,20 |
| - C3 posizione, orientamento, luminosità; | coeff. 0,15 – 0,20 |
| - C4 materiali, finiture, impianti; | coeff. 0,15 – 0,22 |

- **C5** stato di manutenzione; qualità coeff. 0,15 – 0,23

La somma dei valori minimi fornisce il valore di coefficiente pari a 0,85 mentre la somma dei valori massimi fornisce un valore di 1,15.

Nel caso in esame i **coefficienti correttivi** sono stati così determinati:

- **C1:** l'ubicazione del fabbricato all'interno di un'area territoriale omogenea caratterizzata da un tessuto urbano gradito ad una ampia fascia di mercato, la vicinanza alla zona balneare e la presenza di una rete stradale che consente di raggiungere facilmente tutte le direzioni, sono elementi di giudizio che portano alla determinazione del **coefficiente 0,30**;
- **C2:** la tipologia edilizia a palazzina plurifamiliare, senz'altro la più diffusa nella zona, incontra il favore degli acquirenti perché, a parità di consistenza e prestazioni, è meno costosa, **coefficiente 0,16**;
- **C3:** gli elementi considerati determinano un **coefficiente 0,20**;
- **C4:** materiali e finiture sono quelli originari degli anni '70, **coefficiente 0,15**;
- **C5:** lo stato di manutenzione e la qualità architettonica d'insieme sono di medio livello, **coefficiente 0,20**.

La somma dei coefficienti correttivi come sopra determinati fornisce un valore di **1,01**.

Per determinare la **superficie commerciale** si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Nel caso in esame la **superficie commerciale** è così determinata:

DESTINAZIONE	TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICI LORDE (mq)	COEFF. RIDUTTIVO %	SUPERFICI OMOGENEIZZATE (mq)
ABITAZIONE	RESIDENZIALE	78,30	100	78,30
BALCONI	NON RESIDENZ.	25,90	25	6,48
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 84,77				

Stima.

Riassumendo, abbiamo determinato raccolto informazioni sul mercato immobiliare e stabilito il **valore unitario di mercato** ed il **valore medio di mercato (VM med.)** in **€ 1425,00**.

Abbiamo poi introdotto alcuni coefficienti correttivi che, analizzati, hanno fornito il valore del **coefficiente correttivo totale (Cc tot.)** pari a **1,01**

Infine abbiamo determinato il valore della **superficie commerciale (SC)** in **mq. 84,77**.

La stima che è stata elaborata è dunque l'applicazione dei precedenti valori, coefficienti e quantità secondo il seguente schema:

Valore dell'immobile: VM med. x Cc tot. x SC =

$$\mathbf{€ 1425,00 \times 1,01 \times mq.84,77 = € 122.000,00}$$

Come descritto nel quesito n. 10, l'immobile presente una lieve difformità che riguarda la disposizione dei muri divisorii interni.

Per regolarizzare della difformità rilevata è possibile procedere con una pratica edilizia CILA in sanatoria, i cui costi complessivi ammontano a:

- €. 1000,00 sanzione amministrativa
- €. 1500,00 spese tecniche

Inoltre, al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'immobile, bisogna anche tener conto che lo stesso è gravato da un usufrutto a favore della madre del pignorato e considerata l'età dell'usufruttuaria occorre applicare una percentuale in riduzione del 25%.

Come specificato nelle risposte alle osservazioni poste dall'Avv. Luca Bonifazi, procuratore del creditore procedente, la percentuale di riduzione per usufrutto sarà applicata solo su 1/3 del valore dell'immobile in quanto il diritto di usufrutto della Sig.ra ***** riguarda solo 1/3 dell'immobile e non l'intero.

STIMA DELL'IMMOBILE

Valore di mercato = €. 122.000,00

Spese per sanatoria = - €. 2.500

Deprezzamento per usufrutto = - 25% x 1/3 di €. 122.000,00= - €. 10.166,67

VALORE STIMATO PER L'IMMOBILE €. 109.333,33

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi.

Il Consulente Tecnico
Arch. Fabrizio Gulli



ALLEGATI:

1. Planimetria del bene pignorato;
2. Documentazione fotografica;
3. Copia della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
4. Foglio riassuntivo dati catastali bene periziato;
5. Descrizione del lotto;
6. Risposta all'osservazione alla perizia;
7. Verbale di sopralluogo
8. Visura e planimetria catastale aggiornate;
9. Visure ipotecarie;
10. Atto di provenienza
11. Titoli edilizi;
12. Certificato stato civile eseguito;