

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Udienza del 02 Luglio 2018



Il sottoscritto Ing. Maurizio Bugada, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 19825

PREMESSO CHE

- il giorno 17/01/2017 è stato affidato allo scrivente l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione in oggetto;
- sono stati proposti i quesiti di cui a pagina 2;
- sono stati presi in visione i fascicoli delle parti;
- le operazioni peritali sono iniziate con l'accesso del 06/04/17 sui luoghi di causa;

ESPONE

la relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Tivoli, 27 giugno 2018

Il CTU Ing. Maurizio BUGADA



QUESITI

Il Giudice dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art. 173 bis, preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso:

- **controlli** la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- **acquisisca** ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- **acquisisca** ove mancante il **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE;
- **verifichi** la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- **verifichi** la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

- 1) **provveda** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle **ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) **verifichi** lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo di detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- 3) **verifichi** se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) **verifichi** se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
- 5) **verifichi** la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla vigente normativa;
- 6) **verifichi, in caso di opere abusive**, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della repubblica 6.6.2001 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 di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificatamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire i dati necessari allo svolgimento del lavoro finalizzato alla evasione dell'incarico, il sottoscritto ha operato come segue:

1. Ha fatto visure in Conservatoria ed in Catasto, riguardanti la consistenza, la provenienza dei beni, nonché l'attuale titolarità dei beni da stimare.
2. Ha fatto ricerche in Catasto per ottenimento di planimetrie e visure aggiornate.
3. Ha fatto richiesta al Comune di Marcellina del titolo di legittimazione urbanistica.
4. Ha fatto un sopralluogo sul posto, con il custode Avv.to Emanuele Sciarretta, per valutare lo stato dei luoghi.
5. Ha fatto ricerche sui costi del mercato immobiliare.
6. Ha fatto lavoro di studio per organizzare i dati e poter evadere i Quesiti.

OPERAZIONI PRELIMINARI

- In merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. all'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- Atto di pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale di

a) Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Marcellina, via Monte del Grappa n. 35 e precisamente: appartamento posto al piano primo distinto nel catasto fabbricati del Comune di Marcellina (Roma) al Foglio 3 particella 172 sub 503 e particella 261 sub 503 graffate;

- E' stato acquisito ed esaminato il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato, da cui emerge che l'acquisto è avvenuto in regime di comunione legale dei beni proprietà per ½ ciascuno;

- E' stato acquisito presso il Comune di Marcellina il certificato di matrimonio, da cui emerge che gli esecutati sono coniugati e risiedono a Marcellina (Roma). Nel certificato non sono presenti note circa il regime fiscale scelto, per cui è da ritenersi che sono in comunione dei beni, come confermato anche nel titolo di proprietà del bene.

- In merito alla situazione del bene pignorato si è accertata la piena proprietà ai

1/2, entrambi in regime comunione dei beni come desunto dal certificato di matrimonio e dal titolo di provenienza dell'immobile;

- In relazione al diritto pignorato e quello di cui gli esecutati siano titolari, si desume che tra l'atto di compravendita a rogito Notaio Carmine Andretta rep.

15558 raccolta n. 8341 del 27.07.2005 e l'atto di pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale Ordinario di Tivoli in data 7 ottobre 2014, vi è corrispondenza dei diritti. Per quanto riguarda la corrispondenza dei dati catastali tra l'atto di pignoramento e gli atti catastali è da rilevare che non ci sono difformità in merito all'individuazione dell'immobile, mentre vi sono difformità tra quanto rilevato all'atto del sopralluogo e quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale causa una diversa distribuzione degli spazi interni.

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al Quesito “1”

L'immobile pignorato è costituito da una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato in cui l'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano primo. Il compendio è sito nel Comune di Marcellina, via Monte Grappa 35, ed è così meglio descritto:

Unità immobiliare: identificato al catasto fabbricati al **Foglio 3 particella 172 sub 503 e particella 261 sub 503 graffate, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 64,56**. L'appartamento è situato al piano primo di un fabbricato. Vi si accede da un cortile interno proveniendo da Via di Monte Grappa 35 tramite una scala comune, a servizio anche di altre unità immobiliari. L'immobile a Nord affaccia su Via Monte Grappa, a Sud affaccia sul cortile intreno, ad Ovest con le scale di accesso, ad est (senza finestre) con Via Monte Grappa.

L'appartamento fa parte di un fabbricato ubicato nel centro abitato di Marcellina ed è stato edificato ante 1967. La struttura è in muratura portante. Esternamente si presenta non rifinito con muratura in scapoli di tufo a vista. Si entra dal lato ovest accedendo mediante una rampa di scale “condominiali”. Il portoncino di ingresso, in legno e non blindato, posto salendo le scale a sinistra, apre su un unico ambiente, soggiorno con cucina, ove, entrando sulla sinistra, lato nord, troviamo l'angolo cucina. Proseguendo, sulla sinistra, si accede ad una camera di piccole dimensioni

con finestra che affaccia verso nord su via di Monte Grappa. In fondo, salendo un gradino, si entra in un piccolo disimpegno cge distribuisce in avanti nella stanza da bagno con finestra lato sud, e a sinistra nella camera da letto principale con finestra lato nord. L'ingresso/sala presenta n. 2 finestre sul lato sud.

Per quanto riguarda l'individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, si riporta la cartografia catastale sovrapposta con quella di immagini satellitari disponibili su siti internet tipo "google maps", "bing maps"

Risposta al Quesito "2"

L'immobile oggetto di procedimento risulta occupato dai debitori.

Risposta al Quesito "3"

Roponica Domita con atto di compravendita a rogito Notaio Carmine Andretta del 27/07/2005 rep. 15558, raccolta 8341.

Dalla lettura della ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto CTU per il periodo che va dal 01/06/1998 al 25/06/2018, si riporta l'elenco delle formalità riferite ai beni, unità immobiliare, siti nel comune di Marcellina (RM) in Via Monte Grappa n. 35 e distinti in catasto fabbricati al Fg 3 p.lla 172 sub 503, p.lla 261 sub 503 graffate:

1.



2.



3.

4.

5.

Per ciò che riguarda vincoli oppure oneri di natura condominiale gravanti sul bene, nonché vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, si fa presente quanto segue:

- **vincoli di natura condominiale:** da quanto appreso in sede di sopralluogo e da quanto è emerso dalla documentazione prodotta ed estratta non si riscontrano gravami o oneri condominiali da rispettare.

- **vincoli connessi con il carattere storico-artistico:** essendo l'immobile situato nel centro abitato della città, è soggetto al vincolo paesaggistico, mentre dal punto di vista storico-artistico non risulta vincolato;

Risposta al Quesito "4"

Si rimanda a quanto risposto al quesito di cui sopra, specificando che la cancellazione e l'opponibilità è natura strettamente estranea alla mansione del CTU, il quale si riserverà di eseguire eventuali verifiche del caso di specie.

Risposta al Quesito "5"

Per ciò che riguarda la regolarità edilizia, il sottoscritto CTU ha interpellato il Comune di Marcellina e non sono presenti atti e/o documenti inerenti l'immobile in questione. L'edificio è sicuramente ante 1967 e quindi antecedente alle norme urbanistiche. Per cui l'unico documento "ufficiale" è rappresentato dalla planimetria catastale.

Tra lo stato di fatto e quanto riportato in planimetria catastale vi è difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Risposta al Quesito "6"

Come riportato nella risposta al quesito precedente, l'unica difformità riguarda la non rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Per quanto riguarda **l'unità immobiliare: Foglio 3 particella 172 sub. 503 e particella 261 sub 503 graffate** le difformità sono le seguenti:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche ad alcune tramezzature: sanabile con pratica C.I.L.A. in sanatoria in virtù dell'art. 37 del DPR 380/01 con sanzione minima di € 1.000,00 salvo conguagli del Comune oltre alle spese tecniche ipotizzabili in € 1.500,00 + oneri (cassa

previdenza ed iva) oltre ad ulteriori € 1.500,00 + oneri per aggiornamento planimetria catastale. Quindi per un totale oneri compresi di € 4.500,00

Risposta al Quesito “7”

Dalla lettura degli atti in possesso, quale visura dell’ispezione ipotecaria T37512 del 25/06/2018, nonché da ricerche catastali presso l’Agenzia delle Entrate, non si è evidenziata la sussistenza di gravami da censo, livello o uso civico.

Risposta al Quesito “8”

Al debitore proprietario dell’immobile sussistono per i beni pignorati quanto riportato nelle formalità di cui alla risposta n. 3. Per quanto riguarda le spese condominiali non sono state rilevate.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

**Immobile distinto in C.U. al foglio n. 3 p.lla 172 sub 503 e p.lla 261 sub 503
graffate**

Cat. A/4 di classe 1^a di vani 2,5

In relazione alla determinazione del valore di mercato, si rappresenta di seguito il processo di valutazione del cespite.

- Scopo della stima -

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, considerato nello stato di fatto e, in relazione a quanto si è potuto visionare nel corso del sopralluogo, in assenza di vincolo locativo e conforme alle normative urbanistiche ed edilizie, salvo l'ulteriore valore connesso al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

- Analisi del mercato immobiliare -

Il 2016 si è chiuso con un bilancio positivo. I dati dell'agenzia delle Entrate evidenziano che nei primi nove mesi c'è stato un incremento medio delle transazioni del 20,3%. Nomisma stima che l'anno passato si sia chiuso con 517.164 transazioni (in aumento del 16,3% sull'anno prima) e ritiene che, se lo scenario si manterrà positivo, il 2017 registrerà 552.602 compravendite in rialzo del 6,9% sul 2016. Più contenuta la crescita nel 2018 e nel 2019, che vedranno rispettivamente 579.751 transazioni (+4,9% a livello annuo) e 612.318 unità compravendute (+5,6%).

Driver importante è anche quello dei prezzi.

Dal 2007 le abitazioni hanno ceduto il 39,7% del loro valore.

La domanda dinamica e l'offerta che inizia a diminuire, soprattutto sugli immobili di qualità, potrà determinare un'ulteriore contrazione delle tempistiche di vendita e un minore margine di trattativa soprattutto su queste tipologie immobiliari. Il 2016 si è chiuso con quotazioni in lieve calo, quantificabile nel 2-3% sul mercato romano.

- Criterio e metodologia estimativa -

Il criterio di stima adottato per l'unità immobiliare, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili. Viene utilizzato, al fine di determinare un valore di mercato ipotizzabile come il più probabile valore di mercato, il metodo estimale comparativo.

Ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto dei quali devono essere noti il prezzo e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile in esame.

Superfici e consistenza immobiliare ragguagliata

Come consuetudine riconosciuta da tutti gli operatori del settore tecnico-estimale e secondo i criteri stabiliti dall'ex Norma UNI 10750/2005 nonché ai sensi del DPR 138/98, per le unità immobiliari in oggetto è stata individuata la "consistenza commerciale ragguagliata" espressa come somma tra la consistenza commerciale reale delle superfici coperte e la consistenza commerciale reale delle superfici scoperte, omogeneizzata mediante l'utilizzo, quando applicabile, di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Le misurazioni sono state effettuate sullo stato di fatto, prendendo in conto la superficie lorda, comprensiva delle murature interne e di quelle esterne esclusive, queste ultime fino alla mezzera se di confine con altra proprietà e, in entrambi i casi, fino ad un massimo di 50 cm.

- *Indicatori di mercato* -

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico – economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell' OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. Da esso si rilevano in primo luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame. L'Osservatorio è una banca dati che fornisce, sull'intero territorio nazionale, le quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, in particolare per la zona di nostro interesse risultano le seguenti quotazioni:

- Risultato interrogazione: **Anno 2017 - Semestre 2**

Provincia: ROMA

Comune: MARCELLINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO – (CORSO VITTORIO EMANUELE)

Codice di zona: B1

Microzona : 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,0	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	2,5	3,5	L
Box	NORMALE	500	750	L	2,3	3,3	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- *Valori desunti da ricerche di mercato* -

In questa fase vengono ricercati gli annunci aventi ad oggetto immobili simili in termini di localizzazione, superficie e destinazione d'uso, al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, riscontrabile direttamente mediante offerte note e recenti.

STUDIO DI INGEGNERIA**Dott. Ing. Maurizio Bugada****Via Arnaldo Parmegiani, 33 – 00019 Tivoli (Roma)****Tel 0774 312362 Fax 06 87459006 cell. 335 7579296****e.mail: maurizio.bugada@libero.it****PEC: maurizio.bugada@pec.ording.roma.it**

La ricerca presso agenzie immobiliari del luogo e attraverso i siti internet, ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle:

Fonte	Descrizione	Superficie commerciale	Prezzo vendita
1			
immobiliare.it	Nel caratteristico centro storico di Marcellina, delizioso appartamento di circa 60 mq con annesso terrazzo di 20 mq con splendida vista panoramica. L'appartamento è composto da saloncino con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta mansardata e doppi servizi. Buone rifiniture, porte e finestre blindate. L'impianto di riscaldamento è autonomo, si ha inoltre la predisposizione per il camino e per l'impianto di condizionamento.	Mq 60	€ 70.000
2			
immobiliare.it	nel centro di Marcellina, adiacente ad attività commerciali, banche, e fermata bus, un appartamento sito al piano secondo (senza ascensore) da ristrutturare, per una superficie di 80mq circa, con annessi due balconi in doppia esposizione, ed una quota parte del lastrico solare al piano terzo. L'immobile è suddiviso in un comodo ingresso, 2 comode ed ampie camere, una spaziosa cucina abitabile, grande bagno finestrato con vasca, ed infine 2 balconi. Libero da subito, a pochi km da Tivoli!!	Mq 80	€ 55.000
3			
immobiliare.it	nel centro di Marcellina, adiacente ad attività commerciali, banche, e fermata bus, un appartamento sito al piano secondo (senza ascensore) da ristrutturare, per una superficie di 80mq circa, con annessi due balconi in doppia esposizione, ed una quota parte del lastrico solare al piano terzo. L'immobile è suddiviso in un comodo ingresso, 2 comode ed	Mq 80	€ 55.000

STUDIO DI INGEGNERIA**Dott. Ing. Maurizio Bugada****Via Arnaldo Parmegiani, 33 – 00019 Tivoli (Roma)****Tel 0774 312362 Fax 06 87459006 cell. 335 7579296****e.mail: maurizio.bugada@libero.it****PEC: maurizio.bugada@pec.ording.roma.it**

	ampie camere, una spaziosa cucina abitabile, grande bagno finestrato con vasca, ed infine 2 balconi.		
4			
immobiliare.it	nel centro di Marcellina, e pochi passi dal supermercato appartamento di ampia metratura trilocale con due camere matrimoniali cucina con tinello cabina armadio e bagno recentemente ristrutturato con balcone in tripla esposizione piano primo luminoso! Infissi in alluminio doppio vetro camera, stufa a legna	Mq 80	€ 43.000

Sulla base dei dati rilevati, tenuto conto degli indicatori dell'OMI, si procede alla determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima, attraverso una media dei valori unitari a disposizione ed in base alle condizioni di manutenzione dello stesso.

N.	Superficie commerciale	Prezzo unitario di vendita (€/mq)
1	Mq 60	1.167,00
2	Mq 80	687,00
3	Mq 80	687,00
4	Mq 80	537,00

Dalla media dei suddetti valori si ricava il seguente valore unitario di mercato:

Vcu = 769,5 €/mq = € 770,00

In riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto, tenuto conto della localizzazione e considerato che il valore di mercato unitario è appena inferiore al valore minimo della forbice dei valori, min. € 800,00 max 1.400,00, previsti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene ragionevole adottare il valore OMI medio e quindi pari a € 1.100,00/mq per abitazioni di tipo economico. Infine è stato scelto un valore cautelare, risultato della media aritmetica tra il valore di mercato, € 770,00 ed il valore medio OMI, € 1.100,00, pari ad **€ 935,00** arrotondato ad **€ 935,00**, in quanto, oltre alla congiuntura attuale del mercato immobiliare, l'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria (opere da pittore) per un normale degrado delle tinteggiature.

Le tabelle in seguito riportate sono state ricavate in base alle indicazioni dettate dai principali manuali, edizione "Il Sole 24 Ore", OMI, ed altri del settore, nonché da metodi di stima di uso comune (borsino immobiliare, etc.).

STUDIO DI INGEGNERIA**Dott. Ing. Maurizio Bugada****Via Arnaldo Parmegiani, 33 – 00019 Tivoli (Roma)****Tel 0774 312362 Fax 06 87459006 cell. 335 7579296****e.mail: maurizio.bugada@libero.it****PEC: maurizio.bugada@pec.ording.roma.it**

Tabella dei coefficienti di manutenzione:

Stato manutentivo	Valore
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

Tabella coefficienti di piano:

Coefficiente Piano	Valore
Seminterrato	0,75
Terra	0,97
1°	1,00
2°	0,90
3°	0,80
isolato	1,00

Tabella coefficienti di destinazione:

Coefficiente Dest.	Valore
Abitazione	1,00
Terrazzo a livello	0,35
Giardino	0,10
Giardino oltre*	0,02
Vani accessori	0,25
Posto auto	0,20

* La superficie eccedente quella principale e accessoria a servizio diretto (tipologia A) viene ponderata con coefficiente pari al 2%. Per le ville e i villini, le superfici delle aree scoperte sono computate con i criteri di cui sopra, solo per la parte eccedente il quintuplo di quella principale e accessoria a servizio diretto. (Quaderni OMI)

Tabella coefficienti di orientamento:

Coefficiente Orientamento	Valore
Sud	1,00
Est - Ovest	0,95
Nord	0,90
Nord/Est - Nord/Ovest	0,93
Sud/Est - Sud/Ovest	0,98

- *Determinazione del valore di mercato*

Si riporta la tabella riferita al calcolo del prezzo ragguagliato derivante dai coefficienti applicati:

Descrizione	Piano	Coefficiente Manutentivo	Coeff. destinazione	Coeff. piano	Coefficiente orientamento	Valore € unitario/mq	Prezzo € ragguagliato/mq
Abitazione	Primo	0,80	1,00	1,00	0,93	935,00	695,64

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Maurizio Bugada

Via Arnaldo Parmegiani, 33 – 00019 Tivoli (Roma)

Tel 0774 312362 Fax 06 87459006 cell. 335 7579296

e.mail: maurizio.bugada@libero.it

PEC: maurizio.bugada@pec.ording.roma.it

- Valore di mercato dell'immobile

A parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è valutato come dalla seguente tabella:

Descrizione	Piano	Superficie commerciale	Prezzo € ragguagliato/mq	Valore €
Unità Immobiliare Fg 3 p.lla 172 sub 503 e p.lla 261 sub 503 graffate				
Abitazione	Primo	Mq 60,45	695,64	42.051,44

- Totale Valore dell'immobile

In definitiva il valore complessivo del compendio pignorato, determinato con il procedimento di stima sintetico è il seguente:

- Abitazione distinta in C.U. Fg 3 p.la 172 sub 503 p.la 261 sub 503 graffate = € 42.051,44.

A tale valore vanno detratti i seguenti importi:

- ✓ Prezzo abbattuto del 10% (quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi): € 42.051,44 x 10% = € 4.205,14
- ✓ Difformità 1: € 4.500,00
- ✓ Atto di intervento Agenzia delle Entrate: € 7.341,70

Per cui il valore del compendio pignorato al netto delle detrazioni ammonta ad € **26.004,60.**

CONCLUSIONI

I beni pignorati risultano essere:

- [REDACTED]

ciascuno in comunione legale dei beni (diritto pignorato) come da documentazione notarile. Il prezzo stimato è di **€ 26.004,60.**

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Maurizio Bugada

Via Arnaldo Parmegiani, 33 – 00019 Tivoli (Roma)

Tel 0774 312362 Fax 06 87459006 cell. 335 7579296

e.mail: maurizio.bugada@libero.it

PEC: maurizio.bugada@pec.ording.roma.it

ELENCO ALLEGATI

La presente relazione si compone di n° 18 pagine numerate dalla n° 1 alla n° 18 ed ha 13 allegati

TANTO DOVEVASI AD EVASIONE DELL'INCARICO RICEVUTO.

Tivoli 27 giugno 2018

Il CTU Ing. Maurizio BUGADA



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Bugada".