Tolfa 24.01.2019

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

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Premesso
che il sottoscritto ingegnere Egisto Bargiacchi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma N° A17180 con studio in Tolfa (Rm) Via Frangipani, 13, all'udienza del 29.03.2018 presso il Tribunale Civile di Civitavecchia ha prestato giuramento in qualità di CTU davanti al giudice Dott.ssa Carmela Margherita Rodà,
che l'oggetto della consulenza riguardava perizia su bene immobile gravato da pignoramento di cui al procedimento N.R.G.E. 102/2016,
che il suddetto immobile consiste nominalmente in
appartamento in edificio condominiale con annessi n° 2 cantine e posto auto sito nel Comune Santa Marinella (Rm), il tutto meglio identificato successivamente ed intestato per parti eguali ai signori [redacted],
il sottoscritto CTU incaricato, dopo le indagini effettuate di persona presso gli archivi immobiliari e rilievi condotti presso i siti di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti.

Note per il Giudice:
- ***immobile abitato da comproprietario assegnatario a seguito di atto di separazione e comunque pure esecutato, punto 11)***
- ***presenza di istanza di condono per gli annessi, punto 6)***
- ***annessi riunificati catastalmente sotto il cespite appartamento a seguito dell'istanza di condono, punto 3)***

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;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. è completa. Agli atti è stata depositata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale contenente la storia delle provenienze

Firmato Da: BARGIACCHI EGISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21002e56a6cfcfd591d32f366f3dc610

e delle formalità pregiudizievoli antecedenti venti anni la data del pignoramento oltre la descrizione delle risultanze catastali.
E' stato allegato lo stralcio del foglio di mappa centrato sul bene.

In quanto allo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli come verificate dal sottoscritto e condotte sul bene risulta:

• Presentazione n° 25 del 22.09.1998, reg. n° 7230/1708, ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo, pubblico ufficiale notaio Antonio Pugliese, su abitazione di tipo civile, via dei Fiori, snc sita nel Comune Santa Marinella (Rm), catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Santa Marinella, particella 2090, sub 5 graffato sub 3, categoria A2, piano S1-T, vani 6,5, oltre ad annessi magazzini di cui alla medesima via, Comune, foglio e particella sub 17 e 18, categoria C2, consistenza 3 mq ciascuno, oltre ad annesso posto auto di cui alla medesima via, Comune, foglio e particella sub 22, categoria C6, consistenza mq 12,
per un capitale di 165.000.000 di lire, ipoteca totale euro 300.000.000 di lire,
a favore di [redacted]
contro [redacted]

• Presentazione n° 31 del 19.03.2010, reg. n° 3740/755, ipoteca legale, pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Tribunale di Civitavecchia, su abitazione di tipo civile, via dei Glicini, 26, sita nel Comune di Santa Marinella (Rm), catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Santa Marinella, particella 2090, sub 501, categoria A2, consistenza vani 6,5,
per un capitale di euro 70976,03, ipoteca totale euro 141952,06,
a favore di [redacted]
contro [redacted] **per la quota di 1/2 del bene precedente**

• Presentazione n° 7 del 21.04.2016, reg. n° 2648/3761, atto di pignoramento, pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, su abitazione di tipo civile, via dei Fiori, snc sita nel Comune Santa Marinella (Rm), catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Santa Marinella, particella 2090, sub 5 graffato sub 3, categoria A2, piano S1-T, vani 6,6, oltre ad annesso magazzino di cui alla medesima via, Comune, foglio e particella sub 17, categoria C2, consistenza 3 mq, oltre ad annesso posto auto di cui alla medesima via, Comune, foglio e particella sub 22, categoria C6, consistenza mq 12,
a favore di [redacted]**,**
contro [redacted] **ciascuno per la quota di 1/2 dei beni menzionati**

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni

• Presentazione n° 24 del 22.09.1998, reg. n° 7229/4248, atto di compravendita, pubblico ufficiale notaio Antonio Pugliese, di abitazione di tipo civile, via dei Fiori, snc sita nel Comune Santa Marinella (Rm), catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Santa Marinella, particella 2090, sub 5 graffato sub 3, categoria A2, piano S1-T, vani 6,5, oltre ad annessi magazzini di cui alla medesima via, Comune, foglio e particella sub 17 e 18, categoria C2, consistenza 3 mq ciascuno, oltre ad annesso posto auto di cui alla medesima via, Comune, foglio e particella sub 22, categoria C6, consistenza mq 12
a favore di [redacted] **ciascuno per la quota di 1/2**
contro [redacted]

Come atto di provenienza ultraventennale si riporta tra gli allegati la nota di trascrizione dell'atto con cui il signor [redacted] **ebbe a vendere il terreno edificando alla società "Gigi 80", nota n° 72 anno 1981. La società acquirente avrebbe poi edificato la costruzione.**

2) **descriva**, **previo necessario accesso**, 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.);

Firmato Da: BARGIACCHI EGISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21002e56a6cfcfd591d32f366f3dc610

Risposta al quesito 2)

L'immobile è situato in Santa Marinella (Rm), località Fornacetta, zona dei Fiori, via dei Glicini, 26, ex via dei Fiori 61/G, ed è costituito da appartamento con accesso indipendente in complesso condominiale posto al piano seminterrato e terra, con annessa corte di proprietà su tre lati, interno 2, confinante al piano seminterrato con locale idrico, locali cantine e box auto di altra proprietà, al piano terra con androne condominiale e corti o terreni di altra proprietà.
Il fabbricato di appartenenza la cui realizzazione risale ai primi anni '90 è **strutturalmente intelaiato in cemento armato con coperture a tetto. Si sviluppa su tre piani oltre al piano terra a formare due corpi con ingresso principale comune e scale indipendenti.**
Esteticamente moderno, squadrato nelle forme, super balconato.
Sorge in ambito periferico, in zona di recente espansione verso nord oltre la parallela costiera dell'autostrada Roma Civitavecchia.
Si richiama l'attenzione sul fatto che la descrizione analitica dei cespiti riportata nella premessa va intesa come stato originario e cioè quello risalente alla compravendita (settembre 1998) mantenutosi tale fino alla variazione per fusione seguente a domanda di concessione in sanatoria (condono, legge n°326/2003) per accorpamento delle cantine e box auto e trasformazione a superficie residenziale. Con il termine appartamento pertanto si intenderà nel seguito, ove non diversamente puntualizzato, l'intera proprietà sotto esecuzione.
L'accesso all'appartamento è al piano terra dal cancello pedonale su strada salendo alcuni gradini.
La composizione interna è al piano terra con soggiorno, disimpegno, due camere, cucina, due bagni, al piano seminterrato con locale grande sala hobby, bagno, ripostiglio, studio.
Una scala a muro con parapetto tondeggiante al piano terra collega i due livelli. Gradino alto (> cm 18) in pietra serena e ringhiera in ferro.
E' presente, come si è già detto, corte esterna estesa ai tre lati di affaccio con marciapiede sul lato sud e zona pavimentata e parzialmente verandata lato nord.
Porta d'ingresso in legno pesante, finestre e portefinestre in alluminio bianco vetrocamera con bocca di lupo al piano seminterrato, avvolgibili in PVC, elettrici lato sud strada, manuali altrove.
Al piano terra porte in legno impiallacciato mogano. Al piano inferiore porta dello studio in legno tamburato laccato bianco, del bagno a soffietto in PVC, del ripostiglio e di accesso ai box auto in alluminio bianco.
La pavimentazione è costituita al piano terra uniformemente, da ceramica rosata formato cm 44 x cm 44. Il bagno principale è equipaggiato con water, vasca, bidet, lavabo, quello di servizio con bidet e water, entrambi piastrellati lateralmente con mattonella chiara cm 20 x cm 25 fino ai m 2.10.
La cucina è ben rifinita con tozzetti cm 10 x cm 10 sia lateralmente fino a m 1,60 di altezza sia a copertura del top di lavoro con bordi a toro.
Al piano inferiore la sala hobby è pavimentata con mattoni cm 34 x cm 34 in ceramica marrone scuro, la zona studio e ripostiglio con elementi similari più chiari. Il bagno è costituito da doccia, water e lavabo, pavimentato con mattonella chiara cm 20 cm 20, pannellato lateralmente fino ai 2 metri con gli stessi elementi e con greca a metà altezza.
Le zone esterne, ove pavimentate, lo sono in cotto con rifinitura del toro al bordo marciapiede.
Le pareti interne sono prevalentemente in tinta bianca con varianti in rosso acceso nel soggiorno e parete scale fino all'interrato, giallino nella camera ovest e verde acceso in quella nord.
L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia sfilabile, controllato da quadro con differenziale, magnetotermico circuito luci, magnetotermico circuito prese di forza. È presente l'impianto videocitofonico.

Firmato Da: BARGIACCHI EGISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21002e56a6cfcfd591d32f366f3dc610

L'abitazione è termoautonoma con caldaia a gas metano. Gli elementi radianti sono in alluminio bianco ordinari.
L'altezza al piano terra è di m 2,72.
L'altezza al piano seminterrato è di m 2,50 piano per la sala hobby, m 2,45 per studio, ripostiglio e bagno.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso, la superficie della scala si computerà una sola volta al piano terra all'interno del vano soggiorno:

Al piano terra

Soggiorno	**mq 20,70**
Cucina	**mq 7,92**
Camera nord	**mq 8,87**
Camera sud	**mq 13,22**
Bagno principale	**mq 3,84**
Bagno servizio	**mq 2,95**
Disimpegno	**mq 1,68**

Totale superficie al piano terra mq 59,18 (superficie utile vani principali)

Al piano seminterrato

Sala hobby	**mq 36,27**
Bagno	**mq 2,65**
Ripostiglio	**mq 2,49**
Studio	**mq 11,33**

Totale superficie al piano seminterrato mq 52,74

Totale superficie al piano seminterrato condonata = mq (2,65 + 2,49 + 11,33) = mq 16,47

Superficie corte esterna (al netto dei muri di cinta) mq 178,00

L'immobile risulta essere accatastato al foglio 12 del Comune di Santa Marinella (Rm), particella 2090, sub 501, categoria A/2, classe 2ª, vani 6,5, rendita catastale euro 906,38, piano S1-T, via dei Glicini, 26.

3) **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;

Risposta al quesito 3)

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento è quella così come ripresa dall'atto di compravendita avvenuto nel 1998 che contiene di per sé un errore nel numero di vani dell'immobile principale (sub 5 graffato 3) che non è 6,6 ma 6,5 (vedi visura storica allegata).
Inoltre pur essendo citata nell'atto di pignoramento la relativa trascrizione non riporta una delle due cantine (sub 18, vedi nota n° 7 del 21.04.2016).

Firmato Da: BARGIACCHI EGISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21002e56a6cfcfd591d32f366f3dc610

I dati identificativi dell'immobile nel tempo hanno subito dei cambiamenti di tipo toponomastico (via dei Glicini al posto di via dei Fiori, anno < 2004) e di tipo catastale (anno 2005) anche a seguito di intervenuta domanda di condono (anno 2004). In conseguenza di quest'ultima istanza tutti i subalterni, 5 e 3 (abitazione), 17 (cantina), 18 (cantina), 22 (box auto), sono stati riuniti catastalmente nell'unico subalterno 501.
Va da sé che la parte procedente nel pignorare (anno 2016) avrebbe dovuto e potuto meglio individuare il cespite con i nuovi attributi.
Si conclude pertanto, con le precisazioni effettuate, che tra le opzioni di risposta trova miglior corrispondenza la lettera c) ovvero *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.*
Si precisa infine che il certificato notarile riporta correttamente l'identità come aggiornata.

4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Risposta al quesito 4)

L'immobile risulta essere regolarmente accatastato.
La planimetria in banca dati è sostanzialmente coerente con lo stato di fatto del piano terra e del piano seminterrato. Le altezze indicate nella planimetria sono modestamente superiori a quelle riscontrate nella pratica (m 3,00 rispetto ai m 2,72 del piano terra; m 2,80 rispetto ai m 2,50 e 2,45 del piano seminterrato).

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

Risposta al quesito 5)

Il Piano Regolatore del Comune di Santa Marinella classifica l'area ove sorge il fabbricato come Zona C4 ovvero Zona di Completamento a lotti con superficie del lotto non inferiore a mq 800 di cui copribili fino a 1/5, altezza massima m 10,80, indice di edificabilità di 2 mc/mq. Il lotto in questione, lotto 5, è di mq 882,50 con altezza massima della costruzione di ml 9,50, cubatura mc 1765.

6) **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 6)

La costruzione è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n° 63/1986 del 05.11.1991 per la realizzazione di un villino, seguita da variante richiesta con prot. n° 10383/1995 approvata il

Firmato Da: BARGIACCHI EGISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21002e56a6cfcfd591d32f366f3dc610

20.12.1995 per piccola modifica della volumetria ed eliminazione del vano ascensore e DIA acquisita al protocollo comunale generale n° 3381 del 13.02.1996.
A vantaggio del Comune di Santa Marinella è stato registrato atto d'obbligo rep notarile n° 26495, raccolta 14357 del 23.07.1991, rogante notaio Paolo Becchetti, con cui la società proprietaria Gigi 80 vincolava gli ambienti realizzandi alla destinazione d'uso progettuale, a mantenere a giorno verande e balconi e a vincolare le aree indicate a parcheggio.

Non è stato reperito il certificato di agibilità né domanda tendente ad ottenerlo.
La società costruttrice [redacted] ha beneficiato della legge sul condono n° 724/1994 con presentazione di domanda di concessione in sanatoria n° 2993 – 2995 con pagamento delle relative quote.
Successivamente i proprietari esecutati, come già richiamato, hanno prodotto istanza di condono registrata al n° 23028 del 10.12.2004 tendente bonificare l'avvenuta trasformazione del box e delle cantine in superficie residenziale. L'esame del fascicolo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Marinella ha evidenziato la regolarità della domanda con versamenti effettuati di euro 1980,00 per oblazione ed euro 990,00 per anticipazione oneri concessori (il bollettino della seconda rata non è stato rintracciato). L' Ufficio ha ammesso di non aver esaminato ancora la pratica edilizia e che quindi la mancanza dell'atto formale di concessione in sanatoria va ricondotto a ritardi amministrativi.
Fermo restando la regolarità dei titoli abilitativi urbanistici, in sede di sopralluogo è stato riscontrato che la sala hobby (non condonata) è stata adibita, per la verità con garbo, a residenza monolocale con zona pranzo divisa, per mezzo di mobile a vista, dalla zona notte, cucina e soggiorno. Quella che da progetto e dalla vendita è chiamata sala hobby urbanisticamente corrisponde a superfici genericamente di sgombero dove non è consentita l'abitazione. Non è un caso che l'impegno di cubatura fondiaria assegnato a tali zone è limitato alla sola parte emergente dal terreno che è di 90 cm. Neppure è un caso che l'altezza sia di m 2.50 e cioè inferiore al limite minimo di abitabilità di m 2,70. L'utilizzo improprio va ad aumentare nominalmente il carico urbanistico per il quale vanno tra le altre cose corrisposti gli oneri di urbanizzazione.
Il tutto per dire che l'abuso deve essere rimosso. E l'eventuale aggiudicatario lo potrà fare in due modi e cioè

- **Rimuovendo la funzionalità della cucina, per adibire il locale a zona servizi tipo magazzino**
- **Ricorrendo all' articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero all'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, per mantenere in alternativa la funzionalità residenziale.**

In quanto alla seconda soluzione e cioè quella della riapertura della domanda di concessione in sanatoria da effettuarsi da parte dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, questa sembra applicabile. Il "sembra" è legato al fatto che non è dato sapere con certezza se l'abuso si sia concretizzato prima o dopo la data di ammissione alla procedura del 31.03.2003 (art.2 comma 1, legge regionale n° 12/2004 e s.m.i.). In ogni caso lo si darà per scontato.
La seconda condizione prevista dall'art. 40 comma 6 legge n° 47/1985 e sue estensioni è verificata in quanto le ragioni del credito si sono formate all'atto di sottoscrizione del mutuo avvenuto nel 1998 e quindi prima della legge sul (terzo) condono.

Per le considerazioni di stima si farà successivamente riferimento alla circostanza di condonabilità. Va da sé che rimane intatta la possibilità di riadibire a locale di sgombero la sala hobby (costo euro 1000,00 circa per rimozione cucina) pagando il prezzo della diminuzione di valore e della minore commerciabilità.

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

Risposta al quesito 7)

Firmato Da: BARGIACCHI EGISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21002e56a6cfcfd591d32f366f3dc610

Al di là delle circostanze relative alla presente esecuzione ed agli interventi correlati non si ha conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari a carico dell'immobile.

8) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 8)

L'immobile può essere venduto in un solo lotto.

9) **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;

Risposta al quesito 9)

L'immobile è un villino con corte ed è pignorato per intero. Non è divisibile in natura

10) **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;

Risposta al quesito 10)

L'immobile è occupato dal proprietario signor [redacted] che lo abita insieme al figlio, alla compagna del figlio ed al nipote infante.
In allegato sono riportati i certificati cumulativi di stato di famiglia e residenza degli esecutati comproprietari.
Non risultano evidenze di contratti di locazione presso l'Ade.

11) 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 11)

I signori proprietari sono legalmente separati giusto atto di separazione n° 2038/2010 cron. 12718 (atto riportato in allegato).
Dal verbale di assegnazione si legge che …*la casa coniugale in comproprietà è assegnata temporaneamente al marito sig.* [redacted]*, il quale in accordo con la moglie provvederà alla vendita della stessa entro e non oltre 4 mesi dall'omologa della separazione e il ricavato servirà ad estinguere il mutuo acceso per tale immobile con la Banca Toscana e la rimanente somma sarà suddivisa equamente tra i coniugi, ma ad esito negativo della vendita*

Firmato Da: BARGIACCHI EGISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21002e56a6cfcfd591d32f366f3dc610

della casa nella data stabilita la stessa verrà data in affitto a terze persone e il ricavato sarà ripartito al 50% tra i coniugi tolta la somma per il pagamento della rata del mutuo e nel caso in cui il marito volesse abitarci dovrà corrispondere alla sig.ra [redacted] il 50% di detto affitto pari ad euro 400,00.

12) **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 12)

Non si evidenziano vincoli artistici, storici e/o comunque ostativi all'alienabilità.
All'appartamento competono millesimi 157,52 per tabella di proprietà A1.
Il bilancio consuntivo del 2017 si è chiuso con oneri a carico degli esecutati di euro 6925,13 di cui euro 5515,48 riferiti al solo esercizio 2017. Nell'anno 2017 sono stati corrisposti euro 6420,00 da riferirsi per lo più al pignoramento presso terzi di 1/5 dello stipendio a carico della signora [redacted] per debiti condominiali pregressi.
Il bilancio preventivo 2018 riporta spese ordinarie di gestione di euro 734,80 per cui il (probabile) ammanco degli ultimi due anni è pari ad euro (5515,48 + 734,80) = euro 6250,28
Le informazioni sono aggiornate al 21.09.2018. Alla data di stesura della presente perizia (24.01.2018), come riferisce l'amministrazione condominiale, il bilancio consuntivo 2018 non è stato ancora approvato.
Dal punto di vista del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) l'area non è soggetta a vincoli. Nessun vincolo ostativo al condono sopra menzionato per PAI (Piano Assetto Idrogeologico).

13) **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 13)

Considerato l'attuale stato di incertezza economica e l'accresciuta indeterminatezza del borsino immobiliare, in generale calo e soggetto ad amplia forbice denaro lettera, per la stima dell'immobile si privilegerà il criterio basato sul valore di mercato rilevato a mezzo delle indicazioni delle agenzie immobiliari corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili rilevate in sede degli accessi effettuati.

Firmato Da: BARGIACCHI EGISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21002e56a6cfcfd591d32f366f3dc610

E' ormai consuetudine che il valore fornito dalle agenzie sia quello riferibile alla superficie calpestabile piuttosto che a quella lorda o commerciale, pertanto a tale misura si farà riferimento.

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

• valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile dei vani principali (piano terra)

• valore rilevato al metro quadro calcolato al 80 % per la superficie netta delle aree condonate o condonabili poste al piano seminterrato

• valore rilevato al metro quadro calcolato al 10 % per la superficie netta della superficie esterna

A tale scopo,

siccome tre agenzie del posto ben conoscitori del posto, in virtù delle proprie esperienze, hanno fornito dei valori per metro quadro calpestabile di euro 1600,00, 1300,00 e 1350,00, effettuando la media di euro (1600,00 + 1300,00 + 1350,00)/ 2 ≅ euro 1416,00/mq,

deriva la seguente valutazione

mq 59,18 x euro 1416,00/mq =	**euro 83798,88**	**per superficie abitabile vani principali**
mq 52,74 x euro 1416,00/mq x 0,80 =	**euro 59743,87**	**per superficie al seminterrato**
mq 178,00 x euro 1416,00/mq x 0,10=	**euro 25204,80**	**per superficie esterna mista**

Totale 1 = euro (83798,88 + 59743,87 + 25204,80) = euro 168747,55

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che l'abitazione sorge in una zona periferica di recente espansione con villini o edifici al massimo di tre piani fuori terra, a nordest rispetto al centro. La posizione fa si che per gli spostamenti sia necessario l'uso dei mezzi a motore.
E' appena il caso di ricordare che il clima del comprensorio di Santa Marinella, nota cittadina balneare, è gradevole con estati calde ed inverni miti.
In quanto all'immobile si è detto già di essere di recente costruzione. Lo stato di manutenzione è buono in riferimento agli interni ed alla zona giardino limitata ad una striscia di terra sul perimetro di confine. L'esterno confinante con il costruito è infatti per lo più pavimentato. Si segnala inoltre dalla parte opposta all'ingresso la presenza di una veranda aperta in legno lamellare più altre coperture per magazzinaggio di attrezzi ed altro.
Per le considerazioni esposte si ritiene ragionevole confermare il valore precedentemente trovato senza correzioni.
Da evidenziare che la banca OMI (1 semestre 2018) riporta per zone centrali di Santa Marinella e per abitazioni civili un valore medio (riportato a superficie netta con coefficiente lordo/netto di 1,12) di euro 1875,00/mq. La differenza coerentemente sconta l'ubicazione periferica.
Per quanto concerne la bonifica degli abusi urbanistici di cui alla risposta al punto 6 trattasi come detto di variazione della destinazione d'uso per una superficie della sala hobby di mq 36,27.

Firmato Da: BARGIACCHI EGISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21002e56a6cfcfd591d32f366f3dc610

Qualora si decidesse di invocare la legge sul condono, le spese da affrontare sarebbero, con riferimento alla Legge Regionale n° 12/2004 come modificata dalla Legge Regionale n° 17/2005, Disposizione in materia di illeciti edilizi,

1) Misura dell'anticipazione degli oneri concessori
euro (55,00 x mq 36,27) = euro 1994,85

2) Opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b) e c), della (presente) legge *n° 12/2004 e s.m.i.*.
euro (110,00 x 36,27) = euro 3989,70

3) Spese per diritti di istruttoria e bolli quantificabili forfettariamente in euro 250,00

4) Spese tecniche euro 2500,00 inclusivi di IVA e CPI

Con le precedenti posizioni la sanatoria avrebbe un costo, salvo maggiori conguagli richiesti dal Comune di Santa Marinella, di euro (1994,85 + 3989,70 + 250,00 + 2500,00) = euro 8734,55

Pertanto il valore di stima finale detraendo le spese per il condono e quelle di sofferenza condominiale degli ultimi due anni sarà a aggiornato a

Totale 2 = euro (168747,55 – 8734,55 – 6250,28) = euro 153762,72
arrotondato per eccesso ad euro 153800,00

Il valore di stima più probabile è quindi pari ad euro 153800,00 (euro centocinquantatremilaottocento/00).

CONCLUSIONI

Ritiene questo CTU di aver risposto esaurientemente ai quesiti nei modi e nei tempi assegnati e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni. Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso.
Segnala che il prezzo di acquisto dell'immobile (settembre 1998), come da atto di compravendita, era stato di 188.000.000 di lire.

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

Ing. Egisto Bargiacchi

Firmato Da: BARGIACCHI EGISTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21002e56a6cfcfd591d32f366f3dc610