Tolfa 15.11.2018

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, il giorno 24.01.2018 ha accettato, in qualità di CTU, di bene e fedelmente adempiere all'incarico di esperto estimatore di bene immobile esecutato di cui alla procedura RGE 313/2016 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dott.ssa Alessandra Dominici,

che il suddetto immobile consiste in

immobile appartamento sito nel Comune di Civitavecchia (Rm) meglio identificato successivamente, intestato a [redacted] per la quota nominale di un mezzo,
il sottoscritto CTU incaricato, dopo le indagini effettuate di persona presso gli archivi immobiliari e rilievi condotti presso i siti di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti assegnati.

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa.

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:

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

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Risposta al quesito 2)

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.
La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.
La certificazione delle trascrizioni risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
Le certificazioni sono state richieste in relazione al solo proprietario della quota parte in proprietà.
Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico risalente al medesimo periodo delle trascrizioni e cioè almeno venti anni antecedenti la data del pignoramento.
Ha presentato pure estratto di mappa. Tale estratto non individua il fabbricato cui appartiene l'immobile sotto esecuzione in quanto è presente in catasto per il foglio 22 un disallineamento tra le mappe censuarie catastali dei terreni e dei fabbricati. Il sottoscritto ha provveduto ad allegare foto aerea con l'identificazione corretta del fabbricato.
Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. Anche questo è stato prelevato dalla banca anagrafica del Comune e riportato in allegato.
Alla data del pignoramento la esecutata era in stato di vedovanza.
Lo stato civile attuale (alla data del certificato) è quello ancora di vedovanza. All'epoca dell'acquisto dell'abitazione avvenuta pro indiviso ed in parti eguali con il marito (deceduto il 06.07.2000) il coniugio era in regime di comunione dei beni (vedi pure atto di trascrizione della concessione del mutuo).
Il CTU richiama l'attenzione sul fatto che il bene risulta pignorato per 1/2 che è anche la quota di spettanza risultante dalla banca catastale. La rimanente parte, sempre in catasto risulta attribuita ancora al marito defunto. La realtà è che non è stata effettuata la voltura catastale a vantaggio dei legittimi eredi come conseguenza dell'accettazione (tacita) della successione apertasi alla data del decesso. La ricerca condotta presso la Conservatoria del Registro e presso l'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato la presentazione della successione cosa che quantunque fiscalmente sanzionabile non sottrae agli eredi i diritti di proprietà. Il tutto per dire che salvo improbabili atti di rinuncia dei diritti, la esecutata è proprietaria oggi (ed alla data del pignoramento) dell'immobile in ragione di 1/2 + 1/3 x 1/2 = 1/2 + 1/6 = 2/3 rimanendo i rimanenti 2/6 a vantaggio per parti eguali ai figli anch'essi eredi legittimi.

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);

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

Risposta al quesito 3)

In quanto allo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli antecedenti venti anni la data del pignoramento risulta:

• Presentazione del 21.04.1998, reg.2962/620, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un importo di Lire 100.000.000, totale lire 250.000.000, su abitazione Corso Marconi, 4, piano quinto, censita al foglio 22 del Comune di Civitavecchia, particella 441, sub 21, categoria A2, classe 3;
a favore di
contro
(vedi iscrizione reg. n° 2694/421 del 29.03.2018 per rinnovazione)

• Presentazione n° 60 del 02.04.2004, reg. n° 4182/809, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di euro 25462,58, totale euro 40000,00, pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, per la quota di 1/1 su abitazione Corso Marconi, 4, piano quinto, censita al foglio 22 del Comune di Civitavecchia, particella 441, sub 21,
a favore di
contro

• Presentazione n° 11 del 18.02.2005, reg. n° 1871/464, ipoteca legale per un importo di euro 7741,00, totale 15482,00, pubblico ufficiale Servizio Riscossione Tributi, per la quota di 1/2 su abitazione di tipo civile, Corso Marconi, 4, piano quinto, censita al foglio 22 del Comune di Civitavecchia, particella 441, sub 21,
a favore di
contro

• Presentazione n° 16 del 07.02.2006, reg. n° 1280/288, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un importo di euro 8119,32, totale euro 15000,00, pubblico ufficiale Tribunale di Roma, per la quota di 1/2 su su abitazione di tipo civile, Corso Marconi, 4, piano quinto, censita al foglio 22 del Comune di Civitavecchia, particella 441, sub 21,
a favore di
contro

• Presentazione n° 7 del 04.05.2007, reg. n° 5557/1520, ipoteca legale per un importo di euro 1276,00, totale euro 2552,00, pubblico ufficiale GERIT SPA, per la quota 1/2 su abitazione di tipo civile, Corso Marconi, 4, censita al foglio 22 del Comune di Civitavecchia, particella 441, sub 21,
a favore di
contro
nota del 01.07.2013 reg 5135/1051 per cancellazione totale

• Presentazione n° 41 del 02.04.2012, reg. n° 2716/406, ipoteca legale per un importo di euro 4817,24, totale euro 10000,00, pubblico ufficiale Giudice di pace di Civitavecchia, per la quota 1/1 su abitazione di tipo civile, Corso Marconi, 4, piano quinto, censita al foglio 22 del Comune di Civitavecchia, particella 441, sub 21,
a favore di
contro

• Presentazione n° 8 del 17.07.2014, reg. n° 7265/714, ipoteca legale per un importo di euro 38546,02, totale euro 77092,04, pubblico ufficiale Equitalia SUD SPA, per la quota 1/2 su abitazione di tipo civile, Corso Marconi, 4, censita al foglio 22 del Comune di Civitavecchia, particella 441, sub 21, consistenza 6,5 vani,
a favore di
contro

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

• Presentazione n° 6 del 01.12.2016, reg. n° 11215/8026, atto di pignoramento, autorità emittente Tribunale di Civitavecchia, per la quota 1/2 su abitazione di tipo civile, Corso Marconi, 4, piano quinto, censita al foglio 22 del Comune di Civitavecchia, particella 441, sub 21, consistenza 6,5 vani, a favore di [redacted]
contro [redacted]

• Presentazione n° 3 del 29.03.2018, reg. n° 2694/421, ipoteca in rinnovazione, per un importo di euro 51645,69, totale euro 129114,22, pubblico ufficiale notaio Amato Luca, su abitazione di tipo civile, Corso Marconi, 4, censita al foglio 22 del Comune di Civitavecchia, particella 441, sub 21, consistenza 6,5 vani,
a favore di [redacted]
contro [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni rilevanti

- **Presentazione del 22.07.1983, reg. n° 5307/4140, atto notarile pubblico di compravendita, pubblico ufficiale notaio Sconocchia Mario, con cui i signori coniugi [redacted] acquistano (atto del 21.07.1983 reg. n° 15937/4793) pro indiviso ed in parti eguali appartamento sito in Civitavecchia, Corso Marconi, 4, interno 14, piano quinto, composto di cinque vani ed accessori, distinto alla partita 4078 del foglio 22 del Comune di Civitavecchia particella 441/21, classe 3, vani catastali 5,5**
  contro [redacted]

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

Risposta al quesito 4)

Come atto di provenienza ultraventennale si riporta la trascrizione dell'atto di compravendita a favore della esecutata e del coniuge avvenuta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 22.07.1983, formalità n° 4140, registro generale n° 5307.

5) **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;*

Risposta al quesito 5)

Il sottoscritto CTU ha effettuato il primo tentativo di accesso insieme al custode il giorno 12.02.2018. Il tentativo non è andato a buon fine avendo trovato indisponibilità da parte della esecutata. Sempre insieme al custode è stato effettuato un secondo tentativo il giorno 27.02.2018 con accoglimento della visita (vedi verbali agli atti depositati dal custode). Un terzo accesso è stato effettuato, sempre in presenza del custode, in data 02.11.2018 per rilievi e verifiche varie.
L'immobile pignorato è un appartamento in palazzina condominiale.
E' situato nel Comune di Civitavecchia (Rm), Corso Guglielmo Marconi, 4, interno 14, piano quinto, confinante con interno 13 e 15 , vano scala e chiostrina condominiali, catastalmente individuato al foglio 22 del Comune di Civitavecchia (Rm), particella 441, sub 21, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita euro 889,60.
E' composto da ingresso, cucina, ampio soggiorno, tre camere, disimpegno, ripostiglio, due bagni e balcone.

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

Ad esso competono millesimi 40,90 per proprietà generale, millesimi 55,30 per pulizia scale e manutenzione lampade, millesimi 37,06 per manutenzione ordinaria energia elettrica, millesimi 55,69 per manutenzione ascensore ed autoclave, millesimi 34,90 per spese amministrative.
Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

Il fabbricato di appartenenza è strutturalmente intelaiato in cemento armato con copertura piana a terrazza. Si sviluppa su cinque livelli oltre al piano terreno occupato da negozi ed attico. Un'ampia chiostrina consente l'areazione e la luce alle parti interne.
Il fabbricato fa parte di una catena di edifici ricostruiti sulle demolizioni di manufatti danneggiati dagli eventi bellici della seconda guerra.
E' in buono stato di manutenzione sia esternamente che internamente anche in considerazione di lavori di manutenzione effettuati nel recente passato.
Si accede all'interno attraverso un portone in alluminio di colore scuro, scale in travertino e rivestimento laterale pure parzialmente in travertino con residua finitura in tinta chiara, ringhiera in ferro con corrimano in legno, il tutto di gradevole accoglienza. E' presente il vano ascensore.

L'appartamento in questione ha l'accesso al quinto piano.
Va detto subito che lo stato di manutenzione degli interni è mediocre ed in alcuni particolari cattivo. L'abitazione ha subito dei lavori di ristrutturazione intorno alla fine degli anni novanta verosimilmente col supporto di specialista tecnico in considerazione della efficace ridistribuzione degli spazi interni e della scelta particolare di alcune finiture tipo la pavimentazione in parquet, l' allestimento dei bagni, le vetrate.
La porta di ingresso, restaurata da poco tempo, è in legno tamburato; pure le porte sono il legno tamburato di colore scuro, del tipo scorrevole quella in cucina.
Le finestre sono in alluminio edizione originale con singolo e/o doppio vetro, avvolgibili in PVC di colore chiaro.
La pavimentazione è realizzata in tavolato di parquet a doghe grandi montate diagonalmente, ovunque ad eccezione dei bagni e della cucina,.
Il bagno principale con accesso dal vano disimpegno è dotato di water, bidet, vasca doccia lavabo in marmo, pavimentato con ceramica cm 20 x 30 di colore grigio, piastrellato lateralmente con ceramica dello stesso formato di colore rosa e bianco fino ai m 2.40.
Il bagno all'interno della camera è equipaggiato con water, lavabo, bidet e doccia, pavimentato con ceramica celeste cm 20 x 30, piastrellato lateralmente con la medesima ceramica fino ai m 2.40.
La cucina è invece pavimentata con ceramica moduli cm 33 x 33 di colore bianco; dalla sola parte della cucina attrezzata è presente mattonella cm 20 x 20 variamente colorata.
La tinteggiatura è con tempera bianca ovunque tranne eccezioni nelle camere. In particolare nella camera con bagno è presente rivestimento con carta da parati color nocciola chiaro.
La pavimentazione del balcone è in mattonella antigeliva cm 20 x 20 di colore rosso mattone; due dei tre parapetti sono in muratura con sovrastante cortina in travertino, l'altro è una ringhiera in ferro.
Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con impianto autonomo e caldaia a gas metano con radiatori in alluminio. L'acqua calda sanitaria è pure fornita con la medesima caldaia. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto situato al soggiorno ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per linea di forza e di luce. E' presente impianto citofonico.
L'altezza misurata dal pavimento al soffitto ovunque è di m 3.06.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso

Cucina	**mq**	**9,50**
Bagno 1	**mq**	**3,42**
Bagno 2	**mq**	**4,93**
Ingresso	**mq**	**3,85**
Soggiorno	**mq**	**29,59**
Disimpegno	**mq**	**6,89**
Ripostiglio	**mq**	**1,40**

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

Camera 1	**mq**	**14,74**
Camera 2	**mq**	**9,27**
Camera 3	**mq**	**15,07**

Totale superficie interna netta mq 98,66

Superficie balcone coperto mq 10,21

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 depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene

Risposta al quesito 6)

La descrizione contenuta nel pignoramento identifica quella attuale del bene.
Non sono riportati nel pignoramento i dati relativi ai confini.

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;

Risposta al quesito 7)

Come meglio specificato in risposta al punto 9 si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria del progetto approvato. In considerazione del fatto che questo abuso edilizio ha certezza di poter essere sanato si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale mediante procedura DOCFA. La nuova planimetria è riportata negli allegati per migliore pubblicità immobiliare.

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;

Risposta al quesito 8)

In riferimento all' epoca di edificazione il fabbricato fa parte del 2° Comparto del Piano di Ricostruzione post guerra di Civitavecchia, zona ex Camp' Orsino.

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'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

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

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 9)

Il fabbricato di appartenenza dal punto di vista urbanistico è regolare.
La costruzione è stata realizzata con progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Civitavecchia il 06.04.1951. I lavori furono iniziati il 30.06.1952 e finiti il 31.01.1957. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con certificato sanitario n° 487 del 01.12.1956.
Dalla planimetria del progetto approvato confrontata con lo stato attuale si è riscontrata una sostanziale variazione nella distribuzione degli spazi interni dell'appartamento. A detta della proprietaria furono effettuati intorno al 1998 dei lavori di manutenzione straordinaria con formazione di un secondo bagno ed altre piccole modifiche. Dalle ricerche presso l'archivio comunale non è emerso alcun titolo edilizio abilitativo che considerata l'epoca verosimilmente sarebbe dovuto essere una DIA (Denuncia di Inizio Attività).
La difformità planimetrica non approvata si configura di fatto come un abuso, in questo caso di modesta entità. L'abuso è sanabile mediante presentazione all' ufficio tecnico del Comune di Civitavecchia CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria) in regime di edilizia libera pagando una sanzione pecuniaria di cui al comma 5 dell'art. 6-bis del DPR 380/2001 pari ad euro 1000,00.

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

Risposta al quesito 10)

Il bene pignorato, per quanto è stato possibile appurare, non risulta essere sottoposto ad altri procedimenti giudiziari. Si rimanda alla risposta al quesito 3 per l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

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.

Risposta al quesito 11)

L'ispezione condotta presso l'Agenzia delle Entrate non ha rilevato contratti di locazione per l'immobile.
Alla data del 19.10.2018 l'immobile risulta occupato dalla proprietaria esecutata e dai suoi due figli maggiorenni.
I signori sono ivi residenti come da certificato in allegato.

12) 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 12)

L'immobile non si trova nella suddetta condizione. L'esecutata è in stato di vedovanza come da certificato in allegato.

13) **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

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

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 13)

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.
Il bene è inserito al di fuori dell'area soggetta al vincolo demaniale di uso civico.
Dal punto di vista paesaggistico l'area è soggetta ai vincoli del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale di cui all'art. 8 beni d'insieme, all'art. 33 fascia costiera, all' art. 43 centri storici. Tali vincoli hanno rilevanza ai fini del mutamento dell' aspetto esterno (prospetto)e della destinazione e consentono in ogni caso la alienabilità del bene.
Ammontano ad euro 819,84 le spese fisse di gestione preventivate per l'anno 2018.
Il consuntivo dell'anno 2017 si è chiuso con uno sbilancio a carico della esecutata pari ad euro 4926,85 con saldo relativo all'anno precedente pari a 3045,64 e conseguenti spese condominiali insolute stimate in euro 2000,00.

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. **Indichi, in questo caso**, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **Valuti,** se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura, e **proceda**, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione,** individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso 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;

Risposta al quesito 14)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria in forza di atto regolarmente trascritto di cui alla formalità n° 4140 del 22.07.1983, reg. generale n° 5307, atto di compravendita, pubblico ufficiale notaio Sconocchia Mario, con cui i signori coniugi [redacted] acquistano (atto del 21.07.1983 reg. n° 15937/4793) pro indiviso ed in parti eguali da [redacted] appartamento sito in Civitavecchia, Corso Marconi, 4, interno 14, piano quinto, composto di cinque vani ed accessori, distinto alla partita 4078 del foglio 22 del Comune di Civitavecchia particella 441/21, classe 3, vani catastali 5,5
L'immobile è pignorato pro quota per la parte di 1/2.
L'immobile è un appartamento in fabbricato condominiale e non è suscettibile di divisione in natura.

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

Risposta al quesito 15)

L'immobile pignorato può essere venduto come quota parte di un solo lotto.

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

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

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 16)

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 di stima basato sul valore di mercato rilevato a mezzo delle indicazioni delle agenzie immobiliari del posto mediato ulteriormente con i valori proposti dal borsino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per l'ultimo semestre di rilevazione disponibile e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili rilevate in sede degli accessi effettuati. 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**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 33 % per la superficie netta del balcone coperto**

A tale scopo,
siccome il valore medio rilevato per superficie netta calpestabile e riferito a tale tipologia e cioè appartamento sito nel Comune di Civitavecchia, zona Piazza Vittorio Emanuele II, presso due agenzie immobiliari site peraltro nella stessa via, è stato di euro (1800,00 + 2000,00) / 2 = 1900,00/mq,
siccome l'OMI (dati 1° semestre 2018) fornisce per tale tipologia ed ubicazione una forchetta di compravendita di euro 1250,00 – 1750,00 per metro quadrato lordo corrispondente con sufficiente approssimazione a 1400,00 – 1960,00 per metro quadrato netto cui corrisponde un valore medio OMI di euro (1400,00 + 1960,00)/ 2 = 1680,00/mq,
mediando ulteriormente i valori attesi dalle agenzie e dall'OMI si ottiene una stima del secondo ordine di euro (1900,00 + 1680,00)/2 = euro 1790,00/mq.
Come conseguenza si ha:

mq 98,66 x euro 1790,00/mq =	**euro 176601,40**	**per superficie abitabile interna**
mq 10,21 x euro 1790,00/mq x 0.33 =	**euro 6031,04**	**per superficie balconata**

Totale 1 = euro (176601,40+ 6031,04) = euro 182632,44

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che l'abitazione è ottimamente posizionata al centro della città nella zona di maggiore ambizione per aspiranti proprietari. Buona è pure la disponibilità di parcheggio anche se per lo più a pagamento. Scuole e servizi principali sono facilmente raggiungibili senza mezzi a motore.
La città oltre ad avere un clima mite offre tutte le disponibilità di un centro avanzato e variamente strutturato dal punto di vista del lavoro.

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

La stazione locale delle ferrovie è posizionata sulla linea Roma Genova Torino e rende praticabile il pendolarismo giornaliero con la capitale.
In quanto all'immobile ottima è la posizione del piano con eccellente luminosità e vista sul porto dalle camere e dal balcone. Molto funzionale è la disposizione dei vani con separazione della zona giorno da quella notte e i due bagni di servizio.
Mediocre è lo stato generale di conservazione degli interni.
In particolare alcuni infissi delle porte sono risultati cadenti come pure precario lo stato conservativo di alcuni elementi del bagno nella camera.
Anche la tinteggiatura e la pavimentazione appaiono mediocremente manutenuti.
Per le considerazioni svolte si ritiene giusto compensare algebricamente il privilegio obiettivo della ubicazione dell'appartamento con l'occorrenza di importanti opere di manutenzione.
Quindi si conferma il valore di stima precedentemente trovato pari ad euro 182632,44 (centoottantaduemilaseicentotrentadue/44).

Per quanto riguarda gli elementi in diminuzione del valore si elencano:

- **euro 1000,00 per sanzione abuso diversa distribuzione degli spazi interni non autorizzata**
- **euro 1300,00 (inclusa IVA e cassa professionale) per presentazione CILA presso l'Ufficio Tecnico comunale da parte di professionista abilitato**
- **euro 2000,00 (stima) per spese condominiali insolute negli ultimi 24 mesi dalla data della perizia**

Il valore finale di stima è quindi aggiornato a

euro (182632,44 – 1000,00 – 1300,00 – 2000,00) = euro 178332,44

arrotondato per eccesso ad euro 178350,00 (centosettantottomilatrecentocinquanta/00)

Alla parte pignorata pari ad 1/2 dell'intero si attribuisce pertanto il valore di
euro 178350,00 x 1/ 2 = euro 89175,00 (ottantanovemilacentosettantacinque/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.

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