

TRIBUNALE DI VITERBO

NOTA INTEGRATIVA N° 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 150/2017

Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GEOMETRA MICHELE ACCIARI

PREMESSA:

Nell'udienza del 17/10/2019 il G.E. ha richiesto al C.T.U. di:

"...concede termine all'esperto per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a dare informativa che il compendio è stato acquistato con atto cui non ha presenziato il coniuge ed a chiarire l'incidenza sul valore di stima delle irregolarità riscontrate, facendo menzione dell'eventuale occorrente collaborazione di terzi ai fini delle attività volte alla sanatoria (ovvero al ripristino) delle stesse..."

RISPOSTA AL QUESITO:

- Come già risposto nella prima nota integrativa depositata in data 10/05/2019, in risposta a quanto richiesto dal G.E. in merito al regime patrimoniale del debitore si rileva, come si evince dall'atto estratto dal registro degli atti di matrimonio (allegato alla perizia originaria), che il debitore risulta di stato coniugato. A margine dell'estratto non sono presenti annotazioni e per tale motivazione si riferisce che il debitore è coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma quanto pignorato e da lui acquistato con l'atto a firma

del Notaio Fortini rep. 24165 è rimasto escluso dalla comunione dei beni, in quanto acquistato nell'esercizio dell'impresa di cui è unico titolare e non avendo il coniuge presenziato all'atto di compravendita.

Vedi estratti dell'atto di seguito riportato.

- _____ nato a _____ il _____ di _____ ivi resi-
dente, _____ , imprenditore, codice fiscale _____

- il Signor _____ di essere coniugato in regime di
comunione legale dei beni ma che quanto da lui acquistato con
il presente atto rimarrà escluso dalla comunione ex art.178
C.C. in quanto da lui acquistato nell'esercizio dell'impresa
di cui è unico titolare.

- In merito all'altro quesito esposto dal G.E. si rileva quanto segue.

In data 17/12/2019 il Capo Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, Geom. Antonello Aquilani, ha inviato comunicazione Pec in risposta alla nota inviata dal Ctu in data 05/12/2018, in tale comunicazione lo stesso ha analizzato puntualmente le difformità rilevate sul posto elencando quelle sanabili e quelle non sanabili distinguendo per ognuna la sanzione e l'oblazione previste dalle normative vigenti.

Dal prospetto si è rilevato quanto segue:

- Per le opere sanabili (variazioni prospettiche, variazioni degli spazi interni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di sagoma esterna con diminuzione di superficie, diminuzione di cubatura, frazionamento di unità immobiliari) l'importo totale delle sanzioni, oblazioni e onorari tecnici, è pari ad € 12.000,00 per sanzioni + € 6.516,00 per oblazioni + € 12.800,00 incremento di valore per cambio d'uso + € 7.000,00 spese tecniche = € 38.316,00 *tale valore verrà defalcato dalla stima del bene come appresso indicato.*
- Per le opere non ritenute sanabili (apertura del solaio per collegamento tra piano seminterrato e piano terra, realizzazione di una scala in opera, differenza della sagoma esterna con aumento di superficie tramite tamponatura di un balcone e di un portico) si deve procedere al ripristino dei luoghi come da concessione edilizia originaria rilasciata (vedi allegato alla perizia originale). Tali opere da realizzarsi più precisamente chiusura della porzione di solaio, demolizione scala, rifacimento balcone e delle murature perimetrali, possono essere stimate nella cifra omnicomprensiva di € 10.000,00 *tale valore verrà defalcato dalla stima del bene come appresso indicato.*

- Valore immobile come da perizia originaria € 87.500,00
- Spese per le opere sanabili: € 38.316,00 arrotondato in € 38.300,00
- Spese per opere non sanabili ovvero ripristino della situazione come da titoli abilitativi: € 10.000,00

€ 87.500,00 – € 38.300,00 - € 10.000,00 = 39.200,00 € Valore dell'immobile defalcato delle spese

Quindi il valore al comune commercio sottratto delle spese è pari a :

€ 39.200,00 (Euro Trentanovemiladuecento/00)

Viene aggiornato e sostituito il precedente quadro sinottico REV2 in allegato.

Si allega comunicazione del Comune di Vetralla inviata per Pec in data 17/12/2019

Il C.T.U.

