

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 145/2021**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: ING. ALESSANDRO PALUMBO

CUSTODE: AVV. EUGENIA POSTORINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(aggiornamento del 04.04.2023)

Sommario

PREMESSA GENERALE	3
1 CAPITOLO 1 - Quesiti posti dal g.e.	4
2 CAPITOLO 2 - Premessa.....	7
3 CAPITOLO 3 - Svolgimento delle operazioni peritali.....	7
4 CAPITOLO 4 - Risposte ai quesiti posti dal G.E.....	8
4.1 SCHEDE UNITA' 1.....	11
4.2 SCHEDE UNITA' 2.....	20
4.3 SCHEDE UNITA' 3.....	29
4.4 SCHEDE RIASSUNTIVA LOTTO.....	38
5 CAPITOLO 5 – Allegati	42
5.1 Allegati comuni a tutte le unità.....	42
• Documentazione urbanistica	42
• Attestato usi civici	42
• Visure ipocatastali	42
• Elaborato planimetrico.....	42
• Estratto di mappa	42
• Stima affitto.....	42
5.2 Allegati specifici per singola unità.....	42
• Visure catastali	42
• Planimetrie catastali.....	42
• Documentazione fotografica.....	42
• Contratti di affitto	42

PREMESSA GENERALE

Il sottoscritto, ing. Alessandro Palumbo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n.A21558, nominato esperto estimatore relativamente alla R.G.E. n.21/2020, formulato il giuramento di rito il 22.01.2021, riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al verbale dell'udienza del 17.01.2021 ed elencati nel successivo capitolo 1.

Dato inizio alle operazioni peritali, sono stati gli accertamenti ipocatastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari degli immobili (estratti di mappa, visure e planimetrie delle unità immobiliari), mentre per gli atti di provenienza ultra ventennali si è fatto riferimento alla relazione notarile deposita dal creditore integrata con le visure ipocatastali.

Al fine di verificare la legittimità urbanistico ed edilizia degli immobili è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino prendendo visione ed ottenendo copia della documentazione necessaria allo scopo.

Con il custode nominato, avv. Eugenia Postorino, sono stati concordati ed effettuati n.2 sopralluoghi previsto avviso delle parti. Il primo sopralluogo ha avuto esito parzialmente negativo per l'impossibilità di accesso a due dei tre immobili. Con il secondo sopralluogo è stato possibile accedere anche agli altri due immobili pignorati.

Nel corso dei sopralluoghi è stata raccolta la documentazione fotografica ed è stato eseguito il riscontro tecnico-qualitativo degli immobili.

Dal rilievo è stata accertata l'esistenza di difformità delle unità immobiliari rispetto al titolo abilitativo rilasciato ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità, previo parere paesaggistico, per alcuni abusi mentre per altri sarà necessario la rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo il progetto approvato.

Gli immobili sono risultati in possesso dell'esecutato ma tutti e tre sono occupati da terzi. Due appartamenti sono occupati con contratto di locazione registrato, opponibili alla procedura, mentre un terzo è occupato, senza titolo opponibile alla procedura, ma autorizzato dal GE ad occupare fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento dietro il versamento di una indennità mensile.

Dopo aver acquisito piena cognizione degli ulteriori elementi di natura tecnica-giuridico-amministrativa necessari a che connotare lo stato di fatto e di diritto degli immobili materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore dei cespiti è stata redatta la relazione di cui al seguito.

1 CAPITOLO 1 - Quesiti posti dal g.e.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) 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;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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:

C) In primo luogo,

- c1- 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 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:

- c2 - 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.

D) In secondo luogo,

- d1 - 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).

- d2 - 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.

E) In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 - 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 grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **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.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) 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;

3. Storia e identificazione catastale

A) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- 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;

B) 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;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) 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'art.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'art. 40, comma sesto, 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;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) 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;

C) **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;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) 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;

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

E) 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.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione 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.

B) 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 e 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;

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

8. Stima

A) **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;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

2 CAPITOLO 2 - Premessa

Descrizione:

Trattasi di pignoramento immobiliare promosso dal creditore ██████ spa contro il debitore ██████ su immobili gravati da ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo. Importo del precetto di € 97.524,45 avente come titolo esecutivo il mutuo fondiario. I beni immobili oggetto di pignoramento sono n.3 appartamenti in un villino quadrifamiliari con garage, siti in Bracciano via di Ponte Vecchio snc .

3 CAPITOLO 3 - Svolgimento delle operazioni peritali

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	22/01/2021	Accettazione telematica	No
	Fascicolo telematico	22/01/2021	Consultazione telematica	No
	Deposito perizia		Telematica	Si
SISTER (Telematico)	Catasto		Planimetrie, visure, estratto di mappa degli immobili	Si
	Conservatoria		Visure Ipcatastali	Si
GOOGLE	No		No	No
REGIONE LAZIO	No		No	No
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI BRACCIANO	Urbanistica	Ottenuta copia dei titoli edilizi		Si
	Usi Civici	Ottenuto attestato		Si
UNIV. AGRARIA	=====	=====		No
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure on line		Si
	Pubblicità Immobiliare	Visure on line		Si
	Locazioni	=====		No
ANAGRAFE	=====	=====		No
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Compravendita del 2004		SI
	Atto Ultraventennale	Certificato notarile già in atti		No
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
BRACCIANO	Sopralluogo	03/05/2021	Parziale Impossibilità di accesso a due dei tre immobili	
	Sopralluogo	17/05/2021	Positivo Accesso agli altri due immobili	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			No
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Perizia per stima canone d'affitto		Si	Si
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		SI	SI
	Assegnazione della casa coniugale		No	No

4 CAPITOLO 4 - Risposte ai quesiti posti dal G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	NO			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	27/09/2021		SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Lotti	foglio	p.lla	sub	Cat.	Tipo
1	19	611	5	A/7	Abitazione in villino (quadrifamiliare)
	19	611	9	C/6	Box
2	19	611	6	A/7	Abitazione in villino (quadrifamiliare)
	19	611	10	C/6	Box
3	19	611	7	A/7	Abitazione in villino (quadrifamiliare)
	19	611	11	C/6	Box

<p>IPOTECHE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 30/05/2007 ai numeri 43456/12782 per Euro 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per Euro 1.000 .000 ,00 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] • Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 18/06/2019 ai numeri 29908/4975 per Euro 96.231,86 di cui per capitale Euro 48 .115,93 a favore di [REDACTED] ipotecario eletto Via [REDACTED] sede in Roma (RM) codice fiscale [REDACTED]
<p>PIGNORAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Roma 2 in data 20/07/2021 ai numeri 40901/29527 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzata. <p>OSSERVAZIONI: Si precisa che la particella 611 ente urbano deriva per frazionamento del 16/10/2008 protocollo n. RM 1306781 della particella 103.</p>
<p>SEQUESTRI:</p> <p>Non risultano sequestri</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI:</p> <p>Non risultano domande giudiziali</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</p> <p>Non risultano sentenze dichiarative di fallimento</p>
<p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): NO</p>

• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	No
PROVENIENZA (1. F):	
certificazione notarile presente in atti integrata con visure ipocatastali	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (1C) :	
<ul style="list-style-type: none"> <p>██████████, sede in Roma (RM) codice fiscale: ██████████ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 04/11/2004 ricevuto dal Notaio Ragnisco Francesco Maria , in Roma (RM), numero 57574 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 08/11/2004 ai numeri 64279 /39670, da ██████████ nata a ██████████ (RM) ██████████, codice fiscale : ██████████, nato a ██████████, codice fiscale : ██████████, nata a ██████████, codice fiscale: ██████████ nato a ██████████ il 1 ██████████ codice fiscale: ██████████ ;</p> <p>██████████ nata a ██████████, codice fiscale: ██████████ nato a ██████████ codice fiscale: ██████████ nata a ██████████ codice fiscale: ██████████ divennero proprietari per la quota di ¼ ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrato all'Ufficio del registro di Roma in data 19/07/2000 al numero 46/43 trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 30/08/2001 ai numeri 34537/24039 , in morte di ██████████ nato a ██████████ codice fiscale: ██████████ deceduto in data 25/01/2000 , e successivo da atto di divisione a stralcio del 01/07/2004 ricevuto dal Notaio Fasani Luigi, in Roma (RM) , numero 67171 di repertorio , trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 27/07/2004 ai numeri 42732/26008 rettificato con atto di divisione a stralcio del 01/07/2004 ricevuto dal Notaio Fasani Luigi , in Roma (RM) , numero 67171/13409 di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 10/07/2017 ai numeri 32609/22491 .</p> 	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: l'ipotesi non sussiste
-e2 – Certificato di matrimonio: l'ipotesi non sussiste

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

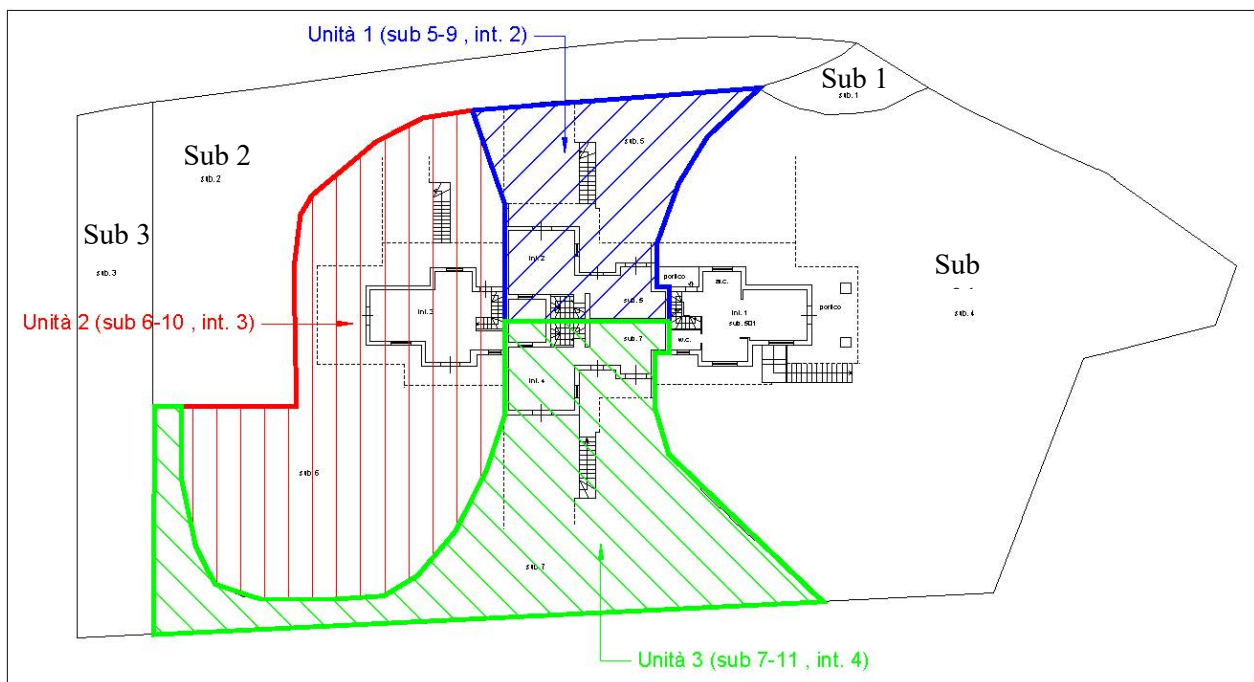
Premessa:

I tre immobili pignorati sono porzioni di un villino quadrifamiliare di nuova costruzione sito in Bracciano, via di Pontevecchio incrocio via Circumlacuale realizzati sulla particella identificata al catasto terreni al n.611 del foglio 19. La particella 611 è stata frazionata al catasto urbano e sono stati generati i seguenti sub:

- sub 1: Bene Comune Non Censibile
- sub 2: Bene Comune Non Censibile
- sub 3: prop. ██████████
- sub 501 (ex sub 4-8): prop. ██████████
- sub 5-9; sub 6-10; sub 7-11 u.i. pignorate

Tutte le u.i. pignorate hanno quindi in comune, congiuntamente ai sub 3 e 501, le aree identificate come sub 1 e 2 che sono accatastate come Bene Comune Non Censibile riferito alla particella n.611 su cui sorge il fabbricato. Il sub 3 identifica invece un'area intestata alla ██████████ e non oggetto di pignoramento, mentre il sub 501 identifica la quarta unità immobiliare del fabbricato, non oggetto di pignoramento, già venduta dalla ██████████ a terzi prima del pignoramento.

Le u.i. pignorate si presentano con ingresso indipendente e sono realizzate su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda. Da permesso di costruire i piani abitabili sono il piano terra ed il primo mentre il piano il seminterrato ha destinazione garage. Esternamente è presente in tutte e tre le u.i. un giardino di pertinenza.



Le u.i. oggetto del pignoramento sono state così identificate

Lotti	Unità	Comune	foglio	p.lla	sub	Cat.	Indirizzo	civ.	int.
1	1	Bracciano	19	611	5	A/7	via Circumlacuale (via di Pontevecchio snc al catasto)	4	2
			19	611	9	C/6			
	2	Bracciano	19	611	6	A/7	via Circumlacuale (via di Pontevecchio snc al catasto)	4	3
			19	611	10	C/6			
	3	Bracciano	19	611	7	A/7	via Circumlacuale (via di Pontevecchio snc al catasto)	4	4
			19	611	11	C/6			

Di seguito sono riportate le schede per ogni singola unità con la relativa stima.

4.1 SCHEDA UNITA' 1

Quesito 2.A)**Descrizione immobile:**

Immobile	VILLINO IN QUADRIFAMILIARE								
COMUNE / LOCALITA'	BRACCIANO (RM)								
VIA / CIVICO	via Circumlacuale <small>(via di Pontevecchio snc al catasto)</small>			4					
PIANO/INTERNO	S1-T-1			int. 2					
UNITA' 1	UNITÀ AMBIENTALE							SUPERF. CALPESTABILE (mq)	
	soggiorno con angolo cottura							22,2	
	bagno							2,8	
	studio							9	
	letto 1°p							14,5	
	bagno n.1 1°p							3,2	
	bagno n.2 1°p							3,5	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								55,2	
Accessori dell'immobile								SUPERF. CALPESTABILE (mq)	
locale accessorio diretto al piano terra								47,8	
locale accessorio diretto p.1								12	
portico								17	
giardino								108	
balcone p.1								4	
Elaborato grafico				allegato n.1					
planimetria catastale									
CONFINI									
strada e altre u.i.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale		Rendita
19	611	5	1	A/7	2	4,5	Totale: mq 79 Escl. aree scoperte: mq 73		€ 546,15
indirizzo: via circumlacuale 4 (pontevecchio snc al catasto) , piano T-1 ; interno 2									
19	611	9	1	C/6	1	mq 44	Totale: mq 53		€ 131,80
indirizzo: via circumlacuale 4 (pontevecchio snc al catasto) , piano S1 ; interno 2									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Unità immobiliare nuova, rifinita e completa di tutti gli impianti, caratterizzata da un piano seminterrato con destinazione urbanistica a garage, un piano rialzato con destinazione abitazione ed un piano primo con destinazione abitazione. L'abitazione presente alcuni aumenti volumetrici fuori progetto come l'angolo cottura ricavato nella chiostrina ed un ampliamento del sottotetto. Il piano interrato è stato destinato a sala hobby anziché a garage e la relativa rampa non è presente.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Le finiture esterne sono in buono stato di conservazione ed è presente un giardino di pertinenza									

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
--

Immobile costruito da oltre 5 anni per cui esente iva

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda l'appartamento ma non per il box. Quest'ultimo è stato trasformato in sala hobby con accesso dalle scale interne e senza rampa esterna.

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Il locale al piano seminterrato non è un box in quanto è stato trasformato, senza titolo, in sala hobby con accesso dalle scale interne e senza rampa esterna.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto:

Gli immobili sono regolarmente accatastati ma la planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi a causa di diverse difformità riscontrate che rendono alcuni abusi sanabili altri no. Per quelli sanabili sarà necessario presentare una sanatoria con un accertamento di conformità ed un nuovo accatastamento, per quelli non sanabili sarà necessario la rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo il permesso rilasciato.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie:

è stato acquisito l'estratto di mappa per l'esatta identificazione dei beni

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è di tipo residenziale

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): L'ipotesi non sussiste

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Permesso Di Costruire N.42/2007. Successivamente sono stati presentati:

- DIA prot. 26496 del 30.07.2009 pratica 179/09/DIA
- Accertamento di conformità prot. 267098 del 09.08.2012 pratica 66/12/pc

Entrambe le pratiche risulterebbero non concluse. In particolare l'accertamento di conformità comprende quanto già presentato con la precedente DIA oltre ad altre difformità.

Nella relazione tecnica allegata all'accertamento di conformità viene dichiarato che *“durante il corso dei lavori sono state apportate all'originario progetto, varianti distributive e prospettiche che non hanno inciso sia sul volume complessivo assentito che nelle superfici porticate e balconate.*

Tali variante sono così riassunte:

A. *piano interrato:*

- *soppressione dei locali autorimessa e relative rampe di accesso con adiacente scalinata; tali locali sono previsti a cantina e le superfici da destinare a parcheggio sono state reperite negli spazi al piano terra;*

B. *piano terra:*

- *interni A (nдр int.1) e D (nдр int.3): modifica da porta a finestra del locale studio;*
- *interni B (nдр int.4) e C (nдр int.2): apertura di una finestra suppletiva nel locale soggiorno*

C. *piano primo*

- *interni A (nдр int.1) e D (nдр int.3): diversa conformazione dei balconi ed adiacenti falde di copertura;*
- *interni B (nдр int.4) e C (nдр int.2): diversa conformazione della camera da letto con adiacenti falde di copertura;*

D. sistemazione aree esterne

- tenuto conto della ristrettezza della conformazione e della pendenza della strada privata, gli accessi alle unità abitative sono stati diversamente distribuiti; al contempo sono state realizzate aree a parcheggio e recinzioni dei giardini come rappresentato nel planovolumetrico.

Dall'accesso agli atti l'accertamento di conformità non risulta rilasciato e l'iter risulta fermo alla richiesta di parere paesaggistico inoltrato dal Comune alla Regione.

Pertanto, al momento l'unico titolo edilizio valido è il permesso di costruire n.42 del 2007 rispetto al quale però sono presenti le difformità sopra elencate.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: nessuna

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Difformità edilizie

Per i sub 5 e 9:

1. piano interrato:

- 1.1. soppressione del locale autorimessa e relative rampe di accesso con adiacente scalinata. Il locale è attualmente destinato a sala hobby;

2. piano terra:

- 2.1. apertura di una finestra suppletiva nel locale soggiorno;
- 2.2. realizzazione di un angolo cottura nel cavedio;
- 2.3. altezza di soggiorno e studio inferiore a quello minimo (2.65m<2.70m)

3. piano primo

- 3.1. diversa conformazione della camera da letto con adiacenti falde;
- 3.2. realizzazione di un bagno nel cavedio;

4. aree esterne

4.1 rispetto al pdc del 2007, avendo eliminato i box all'interrato, sono venuti meno i parcheggi privati obbligatori da prg e sono stati modificati tutti i percorsi esterni. Inoltre, attualmente l'unico modo per accedere alla u.i. è attraverso la particella identificata nell'elaborato planimetrico con il sub 2 che è un BCNC.

Sanabilità:

Le difformità 1.1-2.1-3.1 potrebbero essere sanate con la presentazione di un nuovo accertamento di conformità e previo rilascio nulla osta paesaggistico.

Le difformità 2.2-3.2 riguardanti invece gli ampliamenti nel cavedio non possono essere sanate per cui è necessario la loro rimozione con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come da pdc n.42/2007.

La difformità 2.3. potrebbe essere sanata con il rifacimento della pavimentazione e la riduzione dello spessore del massetto

Le difformità 4.1 potrebbe essere sanata con il reperimento delle aree a parcheggio privato sull'area sub 2 ma necessiterebbe del consenso di tutti gli aventi diritto essendo un bene comune non censibile (b.c.n.c) relativo a tutti i subalterni della particella 611. L'alternativa possibile è quella di reperire i parcheggi direttamente sulle corti degli immobili pignorati.

Tale soluzione necessita però della **riunione degli immobili pignorati in un unico lotto** creando un passaggio attraverso l'area identificata con il sub 2 (b.c.n.c.).

Inoltre, il sub 2 è anche l'unica area pedonale da cui è possibile accedere agli immobili pignorati.

La legittimazione al passaggio sul sub 2 potrebbe derivare da una delle soluzioni di seguito indicate:

1. Considerare il b.c.n.c. sub 2 come **pertinenza** (art. 817 c.c.) di tutti i subalterni della particella 611, destinato come passaggio a servizio delle unità pignorate che altrimenti sarebbero "intercluse". La circolare del Ministero delle Finanze del 20.01.1984 n.2 definisce i b.c.n.c. come "porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione, (androne, scale, locale centrale termica, ecc.) ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto)";
2. creare una **servitù di passaggio** sul sub 2 chiedendo il riconoscimento della stessa per via giudiziaria

Costi: stimati circa € 40.000,00 per spese tecniche, reversali, bolli, sanzioni e lavori ed ulteriori € 6.000 (da dividere tra i tre sub) quali oneri per l'eventuale ricorso alle vie giudiziarie per il riconoscimento di una servitù di passaggio.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: nessuna
Spese straordinarie già deliberate: nessuna
Spese condominiali: nessuna
Altro: SI – per la realizzazione dei villini è stato costituito un consorzio “Pontevecchio” che ha stipulato una convenzione urbanistica – trascrizione n.25626 del 05.08.2003 - con il comune di Bracciano. In caso di vendita è previsto che l’acquirente subentra nel consorzio e presta specifico consenso alla trascrizione della convenzione nei suoi confronti.

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

NO – si allega certificato rilasciato dal Comune di Bracciano

6. OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile**

Descrizione: immobili detenuti in locazione da ██████████ in forza di contratto di locazione ad uso abitativo del 15.01.2019 registrato il 23.01.2019 di anni 4 dal 01.03.2019 al 28.02.2023 con canone mensile di € 550,00 – opponibile alla procedura		
	Libero	Occupato
Sub 5 e 9	NO	SI

Quesito 6.B) – Possesso/Detenzione dell’immobile

Descrizione: immobili detenuti in locazione da ██████████ in forza di contratto di locazione ad uso abitativo del 15.01.2019 registrato il 23.01.2019 di anni 4 dal 01.03.2019 al 28.02.2023 con canone mensile di € 550,00 – opponibile alla procedura
--

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile

Descrizione: contratto di locazione ad uso abitativo del 15.01.2019 registrato il 23.01.2019 di anni 4 dal 01.03.2019 al 28.02.2023 con canone mensile di € 550,00

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: l’ipotesi non sussiste
--

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Il canone di locazione è stato calcolato su richiesta del giudice dell’esecuzione a mezzo perizia già in depositata in atti. Il canone stimato è di € 600,00/mese

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento	██████████	F. 19, p. 611, sub 5	1/1	Roma 2 in data 08/11/2004 ai numeri 64279 /39670
Box	██████████	F. 19, p. 611, sub 9	1/1	

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione:

I beni complessivi pignorati sono n.3 appartamenti con il relativo piano seminterrato e corte esterna.

Il lotto pignorato è stato così identificato:

Lotti	Unità	foglio	p.lla	sub	Cat.	Tipo
1	1	19	611	5	A/7	Abitazione in villino (quadrifamiliare)
		19	611	9	C/6	Box
	2	19	611	6	A/7	Abitazione in villino (quadrifamiliare)
		19	611	10	C/6	Box
	3	19	611	7	A/7	Abitazione in villino (quadrifamiliare)
		19	611	11	C/6	Box

- Giudizio di indivisibilità:

Non è possibile creare lotti separati per i motivi di cui al punto 4.E

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: SI
Più lotti: NO

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

Immobile		VILLINO IN QUADRIFAMILIARE				UNITA' 1
COMUNE / LOCALITA'		BRACCIANO (RM)		0		
VIA / CIVICO		via Circumlacuale <small>(via di Pontevecchio snc al catasto)</small>		4		
PIANO/INTERNO		S1-T-1		int. 2		
FOGLIO/P.LLA/SUB; SUB;		19	611	5	9	
Consistenze				Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata (mq)
Vani principali e accessori diretti	Vani principale e accessori diretti			83	100%	83
altro	Balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali			21	30% (*)	6,3
	Balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali			0	15% (**)	0
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) comunicanti con i vani principali			71	50%	35,5
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali			0	25%	0
	pertinenze di ornamento scoperte (es. giardino)			108	2% (***)	10,8
(*) 30% fino a 25mq e 10% per la parte eccedente 15% fino a 25mq e 5% per la parte eccedente e villini solo per la parte eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti;				(**)		Superficie commerciale 135,6
				(***) per ville		
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato						
Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato usato il metodo comparativo mediando tra i valori tratti dagli annunci locali, dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed i valori del Borsino Immobiliare						
Tipologia immobile		valore di mercato €/mq			Valore medio di mercato (€/mq)	
		min	max	medio		
VILLINO IN QUADRIFAMILIARE	Valori locali	1300	1600	1450	1 500,00 €	
	OMI Agenzia Entrate	1400	2000	1700		
	Borsino Immobiliare	1050	1650	1350		
Adeguamenti e correzione del valore di mercato						
Nell'appartamento sono necessari lavori per la rimozione di alcuni abusi e le spese per la sanatoria di altri abusi per una stima complessiva, sono inoltre necessari alcune lavorazioni per il risanamento da infiltrazioni. La spesa complessiva è stimabile in circa € 40.000 oltre alla quota per la servitù di passaggio € 6000/3=2.000						
valore del compendio pignorato						
Bene	Mq	€/mq	valore	correzione	canone corretto	
UNITA' 1	135,6	1500,00	203 400,00 €	-42.000,00 €	161.400,00 €	
Valore di mercato arrotondato					161.000,00	

4.2 SCHEDA UNITA' 2

Quesito 2.A)**Descrizione immobile:**

Immobile	VILLINO IN QUADRIFAMILIARE								
COMUNE / LOCALITA'	BRACCIANO (RM)								
VIA / CIVICO	via Circumlacuale <small>(via di Pontevecchio snc al catasto)</small>			4					
PIANO/INTERNO	S1-T-1			int. 3					
UNITA' 2	UNITÀ AMBIENTALE							SUPERF. CALPESTABILE (mq)	
	soggiorno con angolo cottura							29	
	bagno							2,5	
	letto 1°p							13,7	
	bagno 1°p							4,5	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								49,7	
Accessori dell'immobile								SUPERF. CALPESTABILE (mq)	
locale accessorio diretto al piano terra								54	
locale accessorio diretto p.1								7	
portico								94	
giardino								366	
balcone p.1								8	
Elaborato grafico				allegato n.1					
planimetria catastale									
CONFINI									
strada e altre u.i.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
19	611	6	1	A/7	2	4,5	Totale: mq 83 Escl. aree scoperte: mq 72	€ 546,15	
indirizzo: via circumlacuale 4 (pontevecchio snc al catasto) , piano T-1 ; interno 3									
19	611	10	1	C/6	1	mq 57	Totale: mq 64	€ 170,74	
indirizzo: via circumlacuale 4 (pontevecchio snc al catasto) , piano S1 ; interno 3									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Unità immobiliare nuova, rifinita e completa di tutti gli impianti, caratterizzata da un piano seminterrato con destinazione urbanistica a garage, un piano rialzato con destinazione abitazione ed un piano primo con destinazione abitazione. L'abitazione presente alcuni aumenti volumetrici fuori progetto come un ampliamento del sottotetto. Il piano interrato è stato destinato a sala hobby anzichè a garage e la relativa rampa non è presente.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Le finiture esterne sono in buono stato di conservazione ed è presente un giardino di pertinenza									

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile costruito da oltre 5 anni per cui esente iva

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda l'appartamento ma non per il box. Quest'ultimo è stato trasformato in sala hobby con accesso dalle scale interne e senza rampa esterna.

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Il locale al piano seminterrato non è un box in quanto è stato trasformato, senza titolo, in sala hobby con accesso dalle scale interne e senza rampa esterna.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto:

Gli immobili sono regolarmente accatastati ma la planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi a causa di diverse difformità riscontrate che rendono alcuni abusi sanabili altri no. Per quelli sanabili sarà necessario presentare una sanatoria con un accertamento di conformità ed un nuovo accatastamento, per quelli non sanabili sarà necessario la rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo il permesso rilasciato.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie:

è stato acquisito l'estratto di mappa per l'esatta identificazione dei beni

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è di tipo residenziale

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): L'ipotesi non sussiste

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Permesso Di Costruire N.42/2007. Successivamente sono stati presentati:

- DIA prot. 26496 del 30.07.2009 pratica 179/09/DIA
- Accertamento di conformità prot. 267098 del 09.08.2012 pratica 66/12/pc

Entrambe le pratiche risulterebbero non concluse. In particolare l'accertamento di conformità comprende quanto già presentato con la precedente DIA oltre ad altre difformità.

Nella relazione tecnica allegata all'accertamento di conformità viene dichiarato che *“durante il corso dei lavori sono state apportate all'originario progetto, varianti distributive e prospettiche che non hanno inciso sia sul volume complessivo assentito che nelle superfici porticate e balconate.*

Tali variante sono così riassunte:

E. piano interrato:

- soppressione dei locali autorimessa e relative rampe di accesso con adiacente scalinata; tali locali sono previsti a cantina e le superfici da destinare a parcheggio sono state reperite negli spazi al piano terra;

F. piano terra:

- interni A (nдр int.1) e D (nдр int.3): modifica da porta a finestra del locale studio;
- interni B (nдр int.4) e C (nдр int.2): apertura di una finestra suppletiva nel locale soggiorno

G. piano primo

- interni A (nдр int.1) e D (nдр int.3): diversa conformazione dei balconi ed adiacenti falde di copertura;
- interni B (nдр int.4) e C (nдр int.2): diversa conformazione della camera da letto con adiacenti falde di copertura;

H. sistemazione aree esterne

- tenuto conto della ristrettezza della conformazione e della pendenza della strada privata, gli accessi alle unità abitative sono stati diversamente distribuiti; al contempo sono state realizzate aree a parcheggio e recinzioni dei giardini come rappresentato nel planovolumetrico.

Dall'accesso agli atti l'accertamento di conformità non risulta rilasciato e l'iter risulta fermo alla richiesta di parere paesaggistico inoltrato dal Comune alla Regione.

Pertanto, al momento l'unico titolo edilizio valido è il permesso di costruire n.42 del 2007 rispetto al quale però sono presenti le difformità sopra elencate.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: nessuna

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Difformità edilizie

Per i sub 6 e 10

1-piano interrato:

1.1 soppressione del locale autorimessa e relative rampe di accesso con adiacente scalinata. Il locale è attualmente destinato a sala hobby;

2-piano terra:

2.1 modifica da porta finestra a finestra del locale studio;

3-piano primo

3.1 diversa conformazione del balcone e adiacenti falde di copertura;

4-aree esterne

4.1 rispetto al pdc del 2007, avendo eliminato i box all'interrato, sono venuti meno i parcheggi privati obbligatori da prg e sono stati modificati tutti i percorsi esterni. Inoltre, attualmente l'unico modo per accedere alla u.i. è attraverso la particella identificata nell'elaborato planimetrico con il sub 2.

Sanabilità:

Le difformità 1.1-2.1-3.1 potrebbero essere sanate con la presentazione di un nuovo accertamento di conformità e previo rilascio nulla osta paesaggistico.

Le difformità 4.1 potrebbe essere sanata con il reperimento delle aree a parcheggio privato sull'area sub 2 ma necessiterebbe del consenso di tutti gli aventi diritto essendo un bene comune non censibile (b.c.n.c) relativo a tutti i subalterni della particella 611. L'alternativa possibile è quella di reperire i parcheggi direttamente sulle corti degli immobili pignorati.

Tale soluzione necessita però della **riunione degli immobili pignorati in un unico lotto** creando un passaggio attraverso l'area identificata con il sub 2 (b.c.n.c.).

Inoltre, il sub 2 è anche l'unica area pedonale da cui è possibile accedere agli immobili pignorati.

La legittimazione al passaggio sul sub 2 potrebbe derivare da una delle soluzioni di seguito indicate:

1. Considerare il b.c.n.c. sub 2 come **pertinenza** (art. 817 c.c.) di tutti i subalterni della particella 611, destinato come passaggio a servizio delle unità pignorate che altrimenti sarebbero "intercluse". La circolare del Ministero delle Finanze del 20.01.1984 n.2 definisce i b.c.n.c. come "porzioni che non possiedono autonoma

capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione, (androne, scale, locale centrale termica, ecc.) ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto)";

2. creare una **servitù di passaggio** sul sub 2 chiedendo il riconoscimento della stessa per via giudiziaria

Costi: stimati circa € 20.000,00 per spese tecniche, reversali, bolli, sanzioni e lavori ed ulteriori € 6.000 (da dividere tra i tre sub) quali oneri per l'eventuale ricorso alle vie giudiziarie per il riconoscimento di una servitù di passaggio.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: nessuna
Spese straordinarie già deliberate: nessuna
Spese condominiali: nessuna
Altro: no

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

NO – si allega certificato rilasciato dal Comune di Bracciano

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

Descrizione: occupato da ██████████ (senza titolo opponibile alla procedura) poi autorizzato dal GE ad occupare fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento con provvedimento del 17.06.2022

	Libero	Occupato
Sub 6 e 10	NO	SI

Quesito 6.B) – Possesso/Detenzione dell'immobile

Descrizione: occupato da ██████████ (senza titolo opponibile alla procedura) poi autorizzato dal GE ad occupare fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento con provvedimento del 17.06.2022 con indennità di occupazione mensile di € 650,00

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Descrizione: nessuno

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: l'ipotesi non sussiste

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Il canone di locazione è stato calcolato su richiesta del giudice dell'esecuzione a mezzo perizia già in depositata in atti.
Il canone stimato è di € 650,00/mese

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento	██████████	F. 19, p. 611, sub 6	1/1	Roma 2 in data 08/11/2004 ai numeri 64279 /39670
Box	██████████	F. 19, p. 611, sub 10	1/1	

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione:

I beni complessivi pignorati sono n.3 appartamenti con il relativo piano seminterrato e corte esterna.

Il lotto pignorato è stato così identificato:

Lotti	Unità	Comune	foglio	p.lla	sub	Cat.	Indirizzo	civ.	int.
1	1	Bracciano	19	611	5	A/7	via Circumlacuale (via di Pontevecchio snc al catasto)	4	2
			19	611	9	C/6			
	2	Bracciano	19	611	6	A/7	via Circumlacuale (via di Pontevecchio snc al catasto)	4	3
			19	611	10	C/6			
	3	Bracciano	19	611	7	A/7	via Circumlacuale (via di Pontevecchio snc al catasto)	4	4
			19	611	11	C/6			

- Giudizio di indivisibilità:

Non è possibile creare lotti separati per i motivi di cui al punto 4.E

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: SI
Più lotti: NO

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

Immobile		VILLINO IN QUADRIFAMILIARE				UNITA' 2
COMUNE / LOCALITA'		BRACCIANO (RM)		0		
VIA / CIVICO		via Circumlacuale <small>(via di Pontevecchio snc al catasto)</small>		4		
PIANO/INTERNO		S1-T-1		int. 3		
FOGLIO/P.LLA/SUB; SUB;		19	611	6	10	
Consistenze				Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata (mq)
Vani principali e accessori diretti	Vani principale e accessori diretti			71	100%	71
altro	Balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali			102	30% (*)	15,2
	Balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali			0	15% (**)	0
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) comunicanti con i vani principali			74	50%	37
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali			0	25%	0
	pertinenze di ornamento scoperte (es. giardino)			366	2% (***)	13
(*) 30% fino a 25mq e 10% per la parte eccedente (**) 15% fino a 25mq e 5% per la parte eccedente (***) per ville e villini solo per la parte eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti;					Superficie commerciale	136,2
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato						
Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato usato il metodo comparativo mediando tra i valori tratti dagli annunci locali, dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed i valori del Borsino Immobiliare						
Tipologia immobile		valore di mercato €/mq			valore medio di mercato (€/mq)	
		min	max	medio		
VILLINO IN QUADRIFAMILIARE	Valori locali	1300	1600	1450	1 500,00 €	
	OMI Agenzia Entrate	1400	2000	1700		
	Borsino Immobiliare	1050	1650	1350		
Adeguamenti e correzione del valore di mercato						
Per l'appartamento dovranno essere affrontate le spese per la sanatoria di altri abusi e alcune lavorazioni per il risanamento da infiltrazioni per una spesa complessiva di stimata di circa € 20.000 oltre alla quota per la servitù di passaggio € 6000/3=2.000						
valore compendio pignorato -						
Bene	Mq	€/mq	valore	correzione	valore corretto	
LOTTO 2	136,2	1500,00	204 300,00 €	-22.000,00 €	182 300,00 €	
valore di mercato arrotondato					€ 182.000,00	

4.3 SCHEDA UNITA' 3

Quesito 2.A)**Descrizione immobile:**

Immobile	VILLINO IN QUADRIFAMILIARE								
COMUNE / LOCALITA'	BRACCIANO (RM)								
VIA / CIVICO	via Circumlacuale <small>(via di Pontevecchio snc al catasto)</small>			4					
PIANO/INTERNO	S1-T-1			int. 4					
UNITA' 3	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE (mq)		
	soggiorno con angolo cottura						22,2		
	bagno						2,8		
	studio						9		
	letto 1°p						14,5		
	bagno n.1 1°p						3,2		
	bagno n.2 1°p						3,5		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE									55,2
Accessori dell'immobile									SUPERF. CALPESTABILE (mq)
locale accessorio diretto al piano terra									47,8
locale accessorio diretto p.1									12
portico									17
giardino									300
balcone p.1									4
Elaborato grafico						allegato n.1			
planimetria catastale									
CONFINI									
strada e altre u.i.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale		Rendita
19	611	7	1	A/7	2	5	Totale: mq 81 Escl. aree scoperte: mq 74		€ 606,84
indirizzo: via circumlacuale 4 (pontevecchio snc al catasto) , piano T-1 ; interno 4									
19	611	11	1	C/6	1	mq 45	Totale: mq 56		€ 134,80
indirizzo: via circumlacuale 4 (pontevecchio snc al catasto) , piano S1 ; interno 4									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Unità immobiliare nuova, rifinita e completa di tutti gli impianti, caratterizzata da un piano seminterrato con destinazione urbanistica a garage, un piano rialzato con destinazione abitazione ed un piano primo con destinazione abitazione. L'abitazione presenta alcuni aumenti volumetrici fuori progetto come l'angolo cottura ricavato nella chiostrina ed un ampliamento del sottotetto. Il piano interrato è stato destinato a sala hobby anziché a garage e la relativa rampa non è presente. A seguito dell'ultimo sopralluogo avvenuto nel periodo invernale sono state rilevate problematiche di condensa in corrispondenza di alcuni ponti termici.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
Le finiture esterne sono in buono stato di conservazione ed è presente un giardino di pertinenza									

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile costruito da oltre 5 anni per cui esente iva

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda l'appartamento ma non per il box. Quest'ultimo è stato trasformato in sala hobby con accesso dalle scale interne e senza rampa esterna.

Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Il locale al piano seminterrato non è un box in quanto è stato trasformato, senza titolo, in sala hobby con accesso dalle scale interne e senza rampa esterna.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto:

Gli immobili sono regolarmente accatastrati ma la planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi a causa di diverse difformità riscontrate che rendono alcuni abusi sanabili altri no. Per quelli sanabili sarà necessario presentare una sanatoria con un accertamento di conformità ed un nuovo accatastramento, per quelli non sanabili sarà necessario la rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo il permesso rilasciato. Inoltre nella planimetria catastale è erroneamente riportato il disegno del sub 5-9 che invece dovrebbe essere quello riportato sull'elaborato planimetrico salvo le difformità di cui sopra.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie:

è stato acquisito l'estratto di mappa per l'esatta identificazione dei beni

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è di tipo residenziale

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): L'ipotesi non sussiste

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Permesso Di Costruire N.42/2007. Successivamente sono stati presentati:

- DIA prot. 26496 del 30.07.2009 pratica 179/09/DIA
- Accertamento di conformità prot. 267098 del 09.08.2012 pratica 66/12/pc

Entrambe le pratiche risulterebbero non concluse. In particolare l'accertamento di conformità comprende quanto già presentato con la precedente DIA oltre ad altre difformità.

Nella relazione tecnica allegata all'accertamento di conformità viene dichiarato che *“durante il corso dei lavori sono state apportate all'originario progetto, varianti distributive e prospettive che non hanno inciso sia sul volume complessivo assentito che nelle superfici porticate e balconate.*

Tali variante sono così riassunte:

I. piano interrato:

- soppressione dei locali autorimessa e relative rampe di accesso con adiacente scalinata; tali locali sono previsti a cantina e le superfici da destinare a parcheggio sono state reperite negli spazi al piano terra;

J. piano terra:

- interni A (nдр int.1) e D (nдр int.3): modifica da porta a finestra del locale studio;
- interni B (nдр int.4) e C (nдр int.2): apertura di una finestra suppletiva nel locale soggiorno

K. piano primo

- interni A (nдр int.1) e D (nдр int.3): diversa conformazione dei balconi ed adiacenti falde di copertura;

- o interni B (ndr int.4) e C (ndr int.2): diversa conformazione della camera da letto con adiacenti falde di copertura;

L. sistemazione aree esterne

- o tenuto conto della ristrettezza della conformazione e della pendenza della strada privata, gli accessi alle unità abitative sono stati diversamente distribuiti; al contempo sono state realizzate aree a parcheggio e recinzioni dei giardini come rappresentato nel planovolumetrico.

Dall'accesso agli atti l'accertamento di conformità non risulta rilasciato e l'iter risulta fermo alla richiesta di parere paesaggistico inoltrato dal Comune alla Regione.

Pertanto, al momento l'unico titolo edilizio valido è il permesso di costruire n.42 del 2007 rispetto al quale però sono presenti le difformità sopra elencate.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: nessuna

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Difformità edilizie

Per i sub 7 e 11:

1-piano interrato:

1.1 soppressione del locale autorimessa e relative rampe di accesso con adiacente scalinata. Il locale è attualmente destinato a sala hobby;

2-piano terra:

2.1 apertura di una finestra suppletiva nel locale soggiorno;

2.2 realizzazione di un angolo cottura nel cavedio;

2.3 altezza di soggiorno e studio inferiore a quello minimo (2.65m < 2.70m)

3-piano primo

3.1 diversa conformazione della camera da letto con adiacenti falde;

3.2 realizzazione di un bagno nel cavedio;

4-aree esterne

4.1 rispetto al pdc del 2007, avendo eliminato i box all'interrato, sono venuti meno i parcheggi privati obbligatori da prg e sono stati modificati tutti i percorsi esterni. Inoltre, attualmente l'unico modo per accedere alla u.i. è attraverso la particella identificata nell'elaborato planimetrico con il sub 2.

Sanabilità:

Le difformità 1.1-2.1-3.1 potrebbero essere sanate con la presentazione di un nuovo accertamento di conformità e previo rilascio nulla osta paesaggistico.

Le difformità 2.2-3.2 riguardanti invece gli ampliamenti nel cavedio non possono essere sanate per cui è necessario la loro rimozione con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come da pdc n.42/2007.

La difformità 2.3. potrebbe essere sanata con il rifacimento della pavimentazione e la riduzione dello spessore del massetto

Le difformità 4.1 potrebbe essere sanata con il reperimento delle aree a parcheggio privato sull'area sub 2 ma necessiterebbe del consenso di tutti gli aventi diritto essendo un bene comune non censibile (b.c.n.c) relativo a tutti i subalterni della particella 611. L'alternativa possibile è quella di reperire i parcheggi direttamente sulle corti degli immobili pignorati.

Tale soluzione necessita però della **riunione degli immobili pignorati in un unico lotto** creando un passaggio attraverso l'area identificata con il sub 2 (b.c.n.c.).

Inoltre, il sub 2 è anche l'unica area pedonale da cui è possibile accedere agli immobili pignorati.

La legittimazione al passaggio sul sub 2 potrebbe derivare da una delle soluzioni di seguito indicate:

1. Considerare il b.c.n.c. sub 2 come **pertinenza** (art. 817 c.c.) di tutti i subalterni della particella 611, destinato come passaggio a servizio delle unità pignorate che altrimenti sarebbero "intercluse". La circolare del Ministero delle Finanze del 20.01.1984 n.2 definisce i b.c.n.c. come "*porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione, (androne, scale, locale centrale termica, ecc.) ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto)*";
2. creare una **servitù di passaggio** sul sub 2 chiedendo il riconoscimento della stessa per via giudiziaria

Costi: stimati circa € 35.000,00 per spese tecniche, reversali, bolli, sanzioni e lavori ed ulteriori € 6.000 (da dividere tra i tre sub) quali oneri per l'eventuale ricorso alle vie giudiziarie per il riconoscimento di una servitù di passaggio.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> nessuna
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> nessuna
<i>Spese condominiali:</i> nessuna
<i>Altro:</i> no

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

NO

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

<i>Descrizione:</i> in locazione a ██████████ in forza di contratto di locazione		
	Libero	Occupato
Sub 7 e 11	NO	SI

Quesito 6.B) – Possesso/Detenzione dell'immobile

<i>Descrizione:</i> in detenzione ██████████ in forza di contratto di locazione

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione:</i> contratto di locazione ad uso abitativo del 13.08.2019 registrato il 13.08.2019 di anni 4 dal 01.09.2019 al 31.08.2023 con canone mensile di € 700,00 – opponibile alla procedura

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> l'ipotesi non sussiste
--

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Il canone di locazione è stato calcolato su richiesta del giudice dell'esecuzione a mezzo perizia già in depositata in atti. Il canone stimato è di € 700,00/mese

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento	██████████	F. 19, p. 611, sub 6	1/1	Roma 2 in data 08/11/2004 ai numeri 64279 /39670
Box	██████████	F. 19, p. 611, sub 10	1/1	

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione:

I beni complessivi pignorati sono n.3 appartamenti con il relativo piano seminterrato e corte esterna.

Il lotto pignorato è stato così identificato:

Lotti	Unità	Comune	foglio	p.lla	sub	Cat.	Indirizzo	civ.	int.
1	1	Bracciano	19	611	5	A/7	via Circumlacuale (via di Pontevecchio snc al catasto)	4	2
			19	611	9	C/6			
	2	Bracciano	19	611	6	A/7	via Circumlacuale (via di Pontevecchio snc al catasto)	4	3
			19	611	10	C/6			
	3	Bracciano	19	611	7	A/7	via Circumlacuale (via di Pontevecchio snc al catasto)	4	4
			19	611	11	C/6			

- Giudizio di indivisibilità:

Non è possibile creare lotti separati per i motivi di cui al punto 4.E

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: SI
Più lotti: NO

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

Immobile	VILLINO IN QUADRIFAMILIARE				UNITA' 3
COMUNE / LOCALITA'	BRACCIANO (RM)		0		
VIA / CIVICO	via Circumlacuale <small>(via di Pontevecchio snc al catasto)</small>		4		
PIANO/INTERNO	S1-T-1		int. 4		
FOGLIO/P.LLA/SUB; SUB;	19	611	7	11	
Consistenze			Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata (mq)
Vani principali e accessori diretti	Vani principale e accessori diretti		83	100%	83
altro	Balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali		21	30% (*)	6,3
	Balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali		0	15% (**)	0
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) comunicanti con i vani principali		71	50%	35,5
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali		0	25%	0
	pertinenze di ornamento scoperte (es. giardino)		300	2% (***)	30
(*) 30% fino a 25mq e 10% per la parte eccedente (**) 15% fino a 25mq e 5% per la parte eccedente per ville e villini solo per la parte eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti;			(***)		Superficie commerciale
154,8					
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore					
Per la determinazione del più probabile valore è stato usato il metodo comparativo mediando tra i valori tratti dagli annunci locali, dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed i valori del Borsino Immobiliare					
Tipologia immobile		valore di mercato €/mq			valore medio di mercato (€/mq)
		min	max	medio	
VILLINO IN QUADRIFAMILIARE	Valori locali	1300	1600	1450	1 500,00 €
	OMI Agenzia Entrate	1400	2000	1700	
	Borsino Immobiliare	1050	1650	1350	
Adeguamenti e correzione del valore di mercato					
Nell'appartamento sono necessari lavori per la rimozione di alcuni abusi e le spese per la sanatoria di altri abusi per una stima complessiva, sono inoltre necessari alcune lavorazioni per il risanamento da infiltrazioni. La spesa complessiva è stimabile in circa € 35000 oltre alla quota per la servitù di passaggio € 6000/3=2.000					
valore del compendio pignorato					
Bene	Mq	€/mq	valore	correzione	valore corretto
UNITA' 3	154,8	1500,00	232 200,00 €	-37.000,00 €	195.200,00 €
valore di mercato arrotondato					195.000,00

4.4 SCHEDE RIASSUNTIVA LOTTO

SCHEMA SINTETICA LOTTO

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI		
PROCEDURA ESECUTIVA:	R.G.E. 145/2021	
PROMOSSA DA:	[REDACTED]	
CONTRO:	[REDACTED]	
GIUDICE:	DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI	
C.T.U.:	ING. ALESSANDRO PALUMBO	
CUSTODE:	AVV. EUGENIA POSTORINO	
UNITA' 1		
Immobile 1	DIRITTO REALE	Piena proprietà
	DESCRIZIONE	<p>Abitazione in villino quadrifamiliare, sita in Bracciano Via circumlacuale 4 (pontevecchio snc al catasto) , distribuita su due piani fuori terra ed un seminterrato così composta: piano terra da soggiorno con angolo cottura, bagno, studio e portico d'ingresso; piano seminterrato sala hobby; piano primo da camera, due bagni e soffitta. All'esterno è presente un giardino di pertinenza.</p> <p>Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità per alcuni abusi mentre per altri sarà necessario la rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo il progetto approvato. Per accedere all'u.i. e parcheggiare nella corte è necessario creare un passaggio sul sub 2 (bene comune non censibile) in quanto pertinenza di tutti i subalterni della p.lla 611 oppure chiedere il riconoscimento giudiziario di una servitù di passaggio.</p>
	ESTREMI CATASTALI	Identificato in catasto al F. 19, part. 611, sub 5 del Comune di Bracciano
	ESTREMI URBANISTICI	Permesso Di Costruire N.42/2007
	STATO OCCUPAZIONALE	in locazione a [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo del 15.01.2019 registrato il 23.01.2019 di anni 4 dal 01.03.2019 al 28.02.2023 con canone mensile di € 550,00 – opponibile alla procedura
Immobile 2	DIRITTO REALE	Piena proprietà
	DESCRIZIONE	<p>Cantina, attualmente utilizzata come sala hobby, con accesso dalla scala interna e priva di rampa esterna.</p> <p>Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio, che prevedeva una autorimessa con rampa esterna, ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità.</p>
	ESTREMI CATASTALI	Identificato in catasto al F. 19, part. 611, sub 9 del Comune di Bracciano. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla destinazione catastale (C/6 – box)
	ESTREMI URBANISTICI	Permesso Di Costruire N.42/2007
	STATO OCCUPAZIONALE	in locazione a [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo del 15.01.2019 registrato il 23.01.2019 di anni 4 dal 01.03.2019 al 28.02.2023 con canone mensile di € 550,00 – opponibile alla procedura
STIMA VALORE DELL'UNITA' 1		€ 161.000,00

UNITA' 2		
Immobile 1	DIRITTO REALE	Piena proprietà
	DESCRIZIONE	<p>Abitazione in villino quadrifamiliare, sita in Bracciano Via circumlacuale 4 (pontevocchio snc al catasto) , distribuita su due piani fuori terra ed un seminterrato così composta: piano terra da soggiorno con angolo cottura, bagno, studio e portico d'ingresso; piano seminterrato sala hobby; piano primo da camera, due bagni e soffitta. All'esterno è presente un giardino di pertinenza.</p> <p>Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità. Per accedere all'u.i. e parcheggiare nella corte è necessario creare un passaggio sul sub 2 (bene comune non censibile) in quanto pertinenza di tutti i subalterni della p.lla 611 oppure chiedere il riconoscimento giudiziario di una servitù di passaggio.</p>
	ESTREMI CATASTALI	Identificato in catasto al F. 19, part. 611, sub 6 del Comune di Bracciano
	ESTREMI URBANISTICI	Permesso Di Costruire N.42/2007
	STATO OCCUPAZIONALE	occupato da ██████████ (senza titolo opponibile alla procedura) poi autorizzato dal GE ad occupare fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento con provvedimento del 17.06.2022 con indennità di occupazione mensile di € 650,00
Immobile 2	DIRITTO REALE	Piena proprietà
	DESCRIZIONE	<p>Cantina, attualmente utilizzata come sala hobby, con accesso dalla scala interna e priva di rampa esterna.</p> <p>Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio, che prevedeva una autorimessa con rampa esterna, ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità.</p>
	ESTREMI CATASTALI	Identificato in catasto al F. 19, part. 611, sub 10 del Comune di Bracciano. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla destinazione catastale (C/6 – box)
	ESTREMI URBANISTICI	Permesso Di Costruire N.42/2007
	STATO OCCUPAZIONALE	occupato da ██████████ (senza titolo opponibile alla procedura) poi autorizzato dal GE ad occupare fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento con provvedimento del 17.06.2022 con indennità di occupazione mensile di € 650,00
STIMA VALORE DELL'UNITA' 2		€ 182.000,00

UNITA' 3		
Immobile 1	DIRITTO REALE	Piena proprietà
	DESCRIZIONE	Abitazione in villino quadrifamiliare , sita in Bracciano Via circumlacuale 4 (pontevocchio snc al catasto) , distribuita su due piani fuori terra ed un seminterrato così composta: piano terra da soggiorno con angolo cottura, bagno, studio e portico d'ingresso; piano seminterrato sala hobby; piano primo da camera, due bagni e soffitta. All'esterno è presente un giardino di pertinenza. Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità per alcuni abusi mentre per altri sarà necessario la rimessa in pristino dello stato dei luoghi secondo il progetto approvato. Per accedere all'u.i. e parcheggiare nella corte è necessario creare un passaggio sul sub 2 (bene comune non censibile) in quanto pertinenza di tutti i subalterni della p.lla 611 oppure chiedere il riconoscimento giudiziario di una servitù di passaggio.
	ESTREMI CATASTALI	Identificato in catasto al F. 19, part. 611, sub 7 del Comune di Bracciano
	ESTREMI URBANISTICI	Permesso Di Costruire N.42/2007
	STATO OCCUPAZIONALE	in locazione a ██████████ in forza di contratto di locazione ad uso abitativo del 13.08.2019 registrato il 13.08.2019 di anni 4 dal 01.09.2019 al 31.08.2023 con canone mensile di € 700,00 – opponibile alla procedura
Immobile 2	DIRITTO REALE	Piena proprietà
	DESCRIZIONE	Cantina , attualmente utilizzata come sala hobby, con accesso dalla scala interna e priva di rampa esterna. Lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio, che prevedeva una autorimessa con rampa esterna, ma potrebbe essere effettuata una sanatoria a mezzo di accertamento di conformità.
	ESTREMI CATASTALI	Identificato in catasto al F. 19, part. 611, sub 11 del Comune di Bracciano. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla destinazione catastale (C/6 – box)
	ESTREMI URBANISTICI	Permesso Di Costruire N.42/2007
	STATO OCCUPAZIONALE	in locazione a ██████████ in forza di contratto di locazione ad uso abitativo del 13.08.2019 registrato il 13.08.2019 di anni 4 dal 01.09.2019 al 31.08.2023 con canone mensile di € 700,00 – opponibile alla procedura
STIMA VALORE DELL'UNITA' 3		€ 195.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO (UNITA' 1+2+3)	€ 538.000,00
--	---------------------

5 CAPITOLO 5 – Allegati

5.1 Allegati comuni a tutte le unità

- Documentazione urbanistica
- Attestato usi civici
- Visure ipocatastali
- Elaborato planimetrico
- Estratto di mappa
- Stima affitto

5.2 Allegati specifici per singola unità

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica
- Contratti di affitto

Civitavecchia 04.04.2023

Il Perito Estimatore
Ing. Alessandro Palumbo