

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 49/2022**

PROMOSSA DA:

CONDO' DE SATRIANO ALESSANDRA

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: **GEOM. GIUSEPPE BRAVI**

CUSTODE: **AVV. MARCO PIETROCOLA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



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 (calpestable) 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 evidenziano 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.



Il sottoscritto geometra Bravi Giuseppe, libero professionista in Tarquinia Via Cardinal Angelo Quaglia, 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n° 783, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, quale ESPERTO ESTIMATORE, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. emesso dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, in data 15/05/2022 al quale vengono posti i quesiti di cui sopra.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27/05/2022	Accettazione incarico esperto estimatore eseguito attraverso canale telematico	
	Fascicolo telematico	27/05/2022	Prelevata documentazione attraverso portale PST Giustizia	
	Deposito perizia			
GEOWEB (Telematico)	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali	28/05/2022	CATASTO URBANO Visura Storica immobile pignorato Comune di Bracciano Foglio 48, Particella [REDACTED] graffata alla Sub. 20, Sub. 8 graffata alla Sub. 10 e Sub 16, Estratto di Mappa Foglio 48, [REDACTED] 3, Elaborato Planimetrico Foglio 48 Particella [REDACTED] con l'indicazione dei subalterni	
	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Pubblicità Immobiliare Conservatoria			
GEOWEB	(Inquadramento Territoriale)	28/05/2022	Localizzazione Immobile	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		P.T.P.R. TAV. A19 non presenti vincoli paesaggistici, paesaggio degli insediamenti urbani- Paesaggio Agrario di continuità, TAV. B19 non presenti vincoli	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI BRACCIANO)				
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	CATASTO URBANO Visura Storica immobile pignorato Comune di Bracciano Foglio 48, Particella [REDACTED] graffata alla Sub. 20, Sub. 8 graffata alla Sub. 10 e Sub 16, Estratto di Mappa Foglio 48, Particella [REDACTED] Elaborato Planimetrico Foglio 48 Particella [REDACTED] con l'indicazione dei subalterni		
	Pubblicità Immobiliare			



	Locazioni	<i>Locale occupato dall'esecutato e dai propri genitori proprietari per il 50% non oggetto del pignoramento</i>		
ANAGRAFE COMUNE DI BRACCIANO	10/06/2022	<i>Certificato anagrafico Stato Civile da cui l'esecutato risulta coniugato con ██████████ Fiumefreddo Bruzio (CS) il 12/08/2006</i>		
ANAGRAFE FIUMEFREDDO BRUZIO	20/06/2022	<i>Estratto riassunto di matrimonio con annotazione "scelto regime di separazione dei beni"</i>		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Trascrizione vedasi documentazione agli atti (Certificato Ipotecario Speciale)		
	Atto Ultraventennale	ALLEGATO		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE DI BRACCIANO)</i>	1° Sopralluogo	11/06/2022 ORE 15,00	<i>Eseguito sopralluogo unicamente al Custode Avv. Marco Pietrocola, presso l'immobile pignorato individuato presso il Comune di Bracciano Via ██████████ (Vigna di Valle) in occasione del quale non si è potuto procedere data l'assenza dell'esecutato. Si provvedeva pertanto a lasciare presso la cassetta della posta l'avviso dove si comunicava la data del nuovo accesso.</i>	
		13/06/2022	<i>Invio telegramma da parte del sottoscritto a conferma del successivo accesso.</i>	
	Accesso	25/06/2022	<i>In occasione di questo nuovo sopralluogo, eseguito di concerto con il Custode Avv. Marco Pietrocola il sottoscritto, procede alla presa visione dello stato dei luoghi al rilievo planimetrico dello stato attuale dell'immobile ed eseguire alcune fotografie.</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	04/10/2022 ore 11,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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	SI	22/04/022		
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	NO			



Segnalazioni al Giudice:

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

dall'esame di quanto contenuto nella CERTIFICAZIONE IPOTECARIA contenuta agli atti il sottoscritto procede alla elencazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

<p>IPOTECHE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IPOTECA LEGALE iscritta Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma, in data 14/12/2009 [REDACTED] a favore di Equitalia Gerit S.P.A. con sede in Roma contro [REDACTED], gravante sulla proprietà di 1/4 di proprietà dell'immobile in Bracciano foglio 48 particella 453 subalterno 10, per complessivi € 33.691,88 (capitale € 16.845,94); - IPOTECA VOLONTARIA iscritta Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma, in data 09/05/2006 [REDACTED], a favore della BANCA TOSCANA S.P.A con sede in FIRENZE c.f. 05272250480, contro [REDACTED] per diritti di proprietà di 1/4, [REDACTED], gravante sulla proprietà di 1/4 [REDACTED] per diritti di piena proprietà di 1/2, gravante su immobili di cui al Foglio 48 del Comune di Bracciano, Particelle [REDACTED], sub 16, 8, 10, 20, e 9, garanzia concessione mutuo Notaio Agostino Giuliana repertorio [REDACTED] per complessivi € 400.000,00 (capitale € 200.000,00).
<p>PIGNORAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PIGNORAMENTO DI IMMOBILI trascritto Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma2 in data 04/08/2022 RG 1911 RP 4724 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI del 09/03/2022 repertorio Nr. 27 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA sede di Civitavecchia (RM) a favore della Sig.ra [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sulla proprietà di 1/2 degli immobili siti nel Comune di Bracciano individuati al foglio [REDACTED] subalterno 16 graffato al sub 8 e sub 10, <u>subalterno 8</u> graffato al sub 16 e sub 10, <u>subalterno 10</u> graffato al sub 16 e 8, <u>subalterno 20</u> graffato al sub 9, <u>subalterno 9</u> graffato al sub 20.
<p>SEQUESTRI:</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI:</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</p>
<p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)</p>

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETA	PROPRIETA AL VENTENNIO
Esecutato: [REDACTED]	NO



PROVENIENZA (I. F):

- [REDACTED] eseguito, quota di piena proprietà per 1/2 degli immobili siti nel Comune di Bracciano individuati al foglio [REDACTED] subalterno 16 graffato al sub 8 e sub 10, subalterno 8 graffato al sub 16 e sub 10, subalterno 10 graffato al sub 16 e 8 , subalterno 20 graffato al sub 9, subalterno 9 graffato al sub 20, pervenuti in possesso a seguito di atto di compravendita del 04/05/2006 Notaio Agostino Giuliana di Roma numero di repertorio [REDACTED], trascritto presso Ufficio Provinciale di Roma il 09/05/2006 [REDACTED] dalla [REDACTED], con sede in Formello (RM) c.f. [REDACTED]

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :

- alla [REDACTED] con sede in Formello (RM) c.f. [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per averli costruiti su terreno della superficie di mq. 2100 individuato in catasto al [REDACTED] del Comune di Bracciano [REDACTED], acquistato a seguito di atto di compravendita in data 30/07/2004 a rogito del Notaio De Corato Riccardo di Roma repertorio [REDACTED] trascritto Ufficio Provinciale di Roma [REDACTED], dalla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Formello (RM) c.f. [REDACTED];
- alla [REDACTED] con sede in Formello (RM) c.f. [REDACTED] detto terreno era pervenuto a seguito di atto di compravendita in data 30/05/2002 a rogito Notaio Valeri Enrico di Roma repertorio [REDACTED] trascritto Ufficio Provinciale di Roma il 03/06/2002 RG [REDACTED] dalla [REDACTED] con sede in Ciampino (RM) c.f. [REDACTED];
- alla [REDACTED] era divenuta proprietaria del terreno a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Mauro Franco di Roma in data 25/09/1992 repertorio [REDACTED] trascritto presso Ufficio Provinciale di Roma2 RG [REDACTED] dalla Sig.ra [REDACTED] NATA A Camisano Vicentino (VI) c.f. [REDACTED]

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio: L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il compendio peritale oggetto della presente relazione, è costituito da un immobile ad uso residenziale, facente parte di una costruzione quadrifamiliare con tipologia a schiera, sita in Località Vigna di Valle Comune di Bracciano, raggiungibile con facilità dalla Sp.4/a Braccianese Claudia, da cui attraverso Via Bonifica e Via delle Pantanelle si arriva a [REDACTED]. L'edificio principale che si sviluppa su [REDACTED] è costituito da quattro villini sfalsati tra di loro che seguono la configurazione stradale, è posto su tre piani di cui uno seminterrato. Le caratteristiche costruttive sono rappresentate da struttura in c.a. con tamponature perimetrali in muratura, copertura a tetto, al piano terra, sui due fronti sono presenti portici di pertinenza delle rispettive unità. Le finiture eterne sono state eseguite con intonaco al civile tinteggiato, manto di copertura con tegole in laterizio.

Quesito 2.A)



Descrizione immobile

Immobile UNICO	Tipo : Villino posto su tre livelli di cui uno seminterrato, completo di area esterna di pertinenza							
COMUNE	BRACCIANO							
VIA / CIVICO	Via ██████████, snc (n° ██████ attuale)							
	SEMINTERRATO							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Open Space (cucina, pranzo, soggiorno)						mq	59,13
	Bagno						mq	7,48
	Letto						mq	18,20
	Letto						mq	12,25
	Disimpegno						mq	4,01
	Ripostiglio						mq	2,68
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						mq	103,75	
	TERRA							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Open Space (cucina, pranzo, soggiorno)						mq	43,37
	Bagno						mq	4,72
	Letto						mq	9,35
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						mq	57,44	
	SOTTOTETTO							
	Disimpegno						mq	15,77
	Letto						mq	26,21
	Bagno						mq	7,97
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						mq	49,95	
	SUPERFICI ACCESSORIE							
	Terrazzo sottotetto						mq	6,29
	Portici piano terra						mq	40,97
	Tettoia piano terra						mq	27,03
	(vialetto, marciapiedi, area pavimentata e rampa)						mq	129,75
	Area giardinata						mq	162,49
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						mq	366,53	
*alcune superfici sono state individuate graficamente								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						ALLEGATA		
CONFINI								
Via ██████████, unità di cui ai Sub. 7, 11, 15 19, altra proprietà su due lati								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
48	██████	16	1	A/7	3	Vani 5	Totale: mq 174	€ 710,13
		10						
		8						
48	██████	9	1	C/6	3	mq 101		€ 417,30
		20						



Indirizzo: Via [REDACTED], snc

CARATTERISTICHE INTERNE

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è rappresentato da un villino che si sviluppa complessivamente su tre piani, di cui uno seminterrato collegati attraverso una scala interna.

IL PIANO SEMINTERRATO accessibile unicamente attraverso la rampa che si trova all'esterno nell'area di pertinenza dell'edificio, in quanto la scala interna è risultata chiusa da muratura, si compone di un ampio spazio dove sono posti la cucina, il soggiorno con la zona pranzo e il ripostiglio nel sottoscala, attraverso il disimpegno si accede al bagno completo di sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet, Wc, piatto doccia) e due camere da letto. Le finiture interne sono risultate con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimenti e rivestimento del bagno eseguiti con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, infissi in P.V.C. completi di contro sportelli e grate di protezione esterne. La cucina che troviamo al piano seminterrato risulta in muratura con moduli ad incasso.

IL PIANO TERRA, a cui si ha accesso attraverso il vialetto ed il portico posto sul fronte strada, all'interno, si trovano, soggiorno, zona pranzo, una camera ed il bagno, che si presentano direttamente sull'open space. Le finiture interne sono costituite da intonaci al civile e tinteggiatura a tempera per i soffitti di colore bianco e, semilavabile le pareti che si presentano con colori di diversa tonalità. I pavimenti ed i rivestimenti, sono stati eseguiti con piastrelle in gres porcellanato, il pavimento risulta di caratteristiche simili per tutto il piano, il rivestimento del bagno è stato eseguito con piastrelle che si rifanno a quelle della pavimentazione. La cucina risulta essere stata realizzata in muratura con elementi ad incasso. Gli infissi esterni risultano in P.V.C. effetto legno, completi di persiane metalliche verniciate, le porte interne risultano in legno pantografato con specchiature lisce. Il bagno risulta dotato di sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco, rubinetteria cromata con dispositivo di comando a leva, cassetta ad incasso. Dall'apertura posta nella cucina, è possibile accedere all'esterno, dove troviamo l'altro portico ed una tettoia in legno realizzata nella parte terminale della parete laterale, attraverso la scala interna, rivestita in peperino, si accede al piano sottotetto.

IL PIANO SOTTOTETTO si compone di un ampio disimpegno da cui ci si immette nella camera da letto che occupa la maggior parte della superficie ed al bagno. Le finiture interne risultano della stessa tipologia di quelle del piano terra, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimento del bagno in piastrelle di gres di colore chiaro, nel bagno sono posti sanitari di colore bianco, completo di vasca. Gli infissi esterni risultano in P.V.C. effetto legno, completi di persiane metalliche verniciate.

L'immobile è dotato degli impianti: elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento posti sotto traccia. Elementi radianti in alluminio, impianto di produzione di acqua calda sanitaria, con rete di distribuzione e caldaia alimentata a gas posta sulla parete esterna. Si evidenzia che in occasione del sopralluogo si è rilevato che gli impianti del piano seminterrato risultano essere separati dai piani fuori terra, il che lo rende dal punto di vista impiantistico, completamente indipendente dagli altri due. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel suo complesso buono.

Quesito 2.B)

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

Vendita del compendio peritale non soggetta ad I.V.A.



3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: *l'immobile oggetto della procedura risulta censito al Foglio ■■■ del Comune di Bracciano Particella ■■■ Sub. 9 graffata alla Sub. 20, Sub. 8 graffata alla Sub. 10 e Sub 16.*

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

Relativamente al presente punto si riporta che la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, rappresenta quanto contenuto nella banca dati dei Servizi Catastali dell'Agenzia Delle Entrate, in occasione del sopralluogo si sono individuate invece delle difformità riguardanti la situazione planimetrica, consistenti nella diversa distribuzione di spazi interni nonché, nelle diversa destinazione dei locali posti al piano seminterrato e al piano sottotetto nonché nella configurazione perimetrale esterna, costituita dalla presenza di una Tettoia in legno. Dette opere risultano essere state eseguite senza titolo abilitativo specifico del quale si farà espresso riferimento nei paragrafi successivi riservati alla indicazione della conformità urbanistica.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

La variazione planimetrica catastale del bene, per i quali ci si riporta a quanto indicato precedentemente, ovvero al fatto che la situazione attuale deriva dalla esecuzione di opere prive di titolo abilitativo, si rimanda alla definizione delle pratiche edilizie.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

ESTRATTO DI MAPPA

VISURE STORICHE

PLANIMETRIE CATASTALI

ELABOTATO PLANIMETRICO

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: l'area su cui sorge il fabbricato che ricomprende il bene pignorato ricade nel P.R.G. del Comune di Bracciano Zona C1- ZONA GIA' SOTTOPOSTA A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): =====

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: L'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n. ■■■ prot. n. 2877 rilasciata dal Comune di Bracciano in data 29-01-2002 e successive modifiche effettuate con Concessione n. ■■■ del 25-06-2002 prot. n. 28548 e Permesso di Costruire n. ■■■ del 24-09-2004.

Quesito 4.D) - Agibilità



Dichiarazione di agibilità:

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (si è preso a riferimento la Concessione Edilizia n. ■■■ prot. n. 2877 rilasciata dal Comune di Bracciano in data 29-01-2002 e successive modifiche effettuate con Concessione n. ■■■ del 25-06-2002 prot. n. 28548 e Permesso di Costruire n. ■■■ del 24-09-2004)

In considerazione del fatto che si siano riscontrate nell'immobile una serie di difformità edilizie differenziate per i vari piani dello stesso, si intende procedere alla descrizione singolarmente.

PIANO SEMINTERRATO:

Cambio di destinazione d'uso, attraverso la trasformazione di superficie non residenziale a superficie residenziale letto, letto, bagno, cucina e soggiorno. *Le difformità riscontrate, non ricadono nell'applicabilità dell'Art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge, quanto meno dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380.* In considerazione di quanto esposto, si ritiene che si debba procedere alla riduzione in pristino delle difformità riscontrate, il cui costo viene indicato forfettariamente in €. 15.000,00.

PIANO TERRA:

Diversa distribuzione degli spazi interni, *le suddette difformità risultano sanabili attraverso la presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria, art. 6-bis – comma 5 del DPR 380/2001 presso il Comune di Bracciano.* I costi per l'espletamento della pratica nonché le scansioni e spese generali previste, si individuano complessivamente in €. 3.800,00;

Realizzazione Tettoia. *La presente difformità non ricade nell'applicabilità dell'Art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge, quanto meno dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380.* In considerazione di quanto esposto, si ritiene che si debba procedere alla riduzione in pristino provvedendo alla rimozione dell'opera eseguita senza titolo abilitativo, il cui costo viene indicato forfettariamente in €. 2.500,00.

SOTTOTETTO:

Cambio di destinazione d'uso, con la trasformazione di superficie non residenziale a residenziale, disimpegno, bagno e camera. *La presente difformità non ricade nell'applicabilità dell'Art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge, quanto meno dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380.* In considerazione di quanto esposto, si ritiene che si debba procedere alla riduzione in pristino provvedendo alla rimozione delle opere eseguite senza titolo abilitativo, provvedendo al ripristino della destinazione non residenziale, per le opere necessarie si indica un costo forfettario di €. 6.500,00.

In considerazione delle situazioni di cui sopra in merito al ripristino della conformità edilizia dell'intero immobile piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto ammonta complessivamente in € 27.800,00

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: in relazione a quanto indicato dall'Amministratore del Condominio si riporta il seguente riassunto delle spese condominiali relative alla gestione degli ultimi due esercizi, ancora in sospeso.

- saldo gestione ordinaria anno 2021 per euro 145,93. L'importo è stato approvato dall'assemblea dei condomini il 20 aprile 2022, il versamento doveva essere effettuato entro il 15 maggio 2022;
- saldo gestione lavori straordinari impianto fognario anno 2021 per euro 54,57. L'importo è stato approvato dall'assemblea dei condomini il 20 aprile 2022, il versamento doveva essere effettuato entro il 15 maggio 2022;
- la 1, 2 e 3 rata condominiale della gestione ordinaria dell'anno 2022 risultano regolarmente versate.
- la 4 rata condominiale gestione ordinaria anno 2022 per euro 26,00. L'importo è stato approvato dall'assemblea dei condomini il 20 aprile 2022, il versamento doveva essere effettuato entro il 10 luglio 2022.

Situazione importi a scadere:

- la 5 rata condominiale della gestione ordinaria dell'anno 2022 di euro 26,00 è in scadenza per il 10 settembre 2022;
- la 6 rata condominiale della gestione ordinaria dell'anno 2022 di euro 27,04 è in scadenza per il 10 novembre 2022;

Spese condominiali: A CARICO PROPRIETARI

Altro:

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non rilevati

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
		SI

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Comune di Bracciano Foglio 48 Particella Sub. 9 graffata alla Sub. 20, Sub. 8 graffata alla Sub. 10 e Sub 16.	[REDACTED] eseguita, quota di piena proprietà per 1/2, [REDACTED] [REDACTED], quota	atto di compravendita del 04/05/2006 Notaio Agostino Giuliana di Roma numero di repertorio [REDACTED], trascritto presso Ufficio	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma2 in data 04/08/2022 [REDACTED]



piena proprietà 1/4, [REDACTED] [REDACTED], quota piena proprietà di 1/4	Provinciale di Roma il 09/05/2006 [REDACTED] [REDACTED]
---	---

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Non presenti				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> NON PRESENTE
<i>Opponibilità –</i>

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:			
Immobile	Intestatario/Destinatario	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Comune di Bracciano Foglio 48 Particella [REDACTED] Sub. 9 graffata alla Sub. 20, Sub. 8 graffata alla Sub. 10 e Sub 16	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	1/2	atto di compravendita del 04/05/2006 Notaio Agostino Giuliana di Roma numero di repertorio [REDACTED], trascritto presso Ufficio Provinciale di Roma il 09/05/2006 [REDACTED]

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

<p>- Separazione in natura e progetto di divisione:</p> <p>Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il sottoscritto CTU considera che allo stato attuale l’immobile non presenta caratteristiche riconducibili ad una eventuale comoda divisibilità pertanto individua un solo lotto d’asta.</p>
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

<p>LOTTO UNICO</p> <p>Quota pari ad 1/2 di intera proprietà dell’immobile sito nel Comune di Bracciano individuato NCEU Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub. 9 graffata alla Sub. 20, Sub. 8 graffata alla Sub. 10 e Sub 16</p>



8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

Considerate le caratteristiche commerciali di beni, si è ritenuto opportuno adottare quale criterio di stima, il metodo diretto di **stima sintetica-comparativa**, utilizzando i valori parametrici (€/mq.) riferiti a beni assimilabili, in condizioni di ordinarietà. Nella valutazione, si è tenuto conto del valore medio per superficie unitaria, rappresentato dalla media dei valori di mercato per zone omogenee con caratteristiche simili. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall’Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite secondo semestre 2021. La valutazione, ottenuta dalla semplice media aritmetica tra valori individuati, è stata inoltre particolarizzata, per tener conto, oltre alle altre caratteristiche intrinseche, dell’effettiva **vetustà**, della **qualità tipologica**, del suo **stato attuale** di conservazione e della sua collocazione nel contesto urbanistico. Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell’estimo considerare dei coefficienti di differenziazione, in pratica dei numeri moltiplicatori che permettano di adattare la predetta quotazione “a nuovo” ai beni qui oggetto di stima. Tenuto conto della situazione in cui si pongono i beni oggetto di perizia, in funzione di quanto precedentemente indicato ai fini della determinazione del valore di applicazione, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i coefficienti con cui operare, che si indicano nella qualità, vetustà e stato di manutenzione e conservazione, dai quali è risultato il coefficiente di differenziazione specifico di 0,95 da applicare all’importo del valore risultato dall’indagine.

- **Superficie commerciale**

LOTTO UNICO		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Foglio ■ Particella ■ Sub. 9 graffata alla Sub. 20, Sub. 8 graffata alla Sub. 10 e Sub 16				
Villino piano seminterrato		mq 117,71x0,60*	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 70,62
Villino piano terra		mq 67,72		mq 67,72
Villino sottotetto		mq 59,43x0,60*		mq 35,65
Accessori (terrazzo, portici, tettoia)		mq 67,29	30% della superficie	mq 22,28
Area esterna		mq 292,24	10% della superficie	mq 29,22
			Superficie commerciale	mq 225,49
* coefficiente di piano				
- Metodo utilizzato per l’individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Stima sintetica comparativa</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Residenziale	Val. locali	Min. 1200 ÷ Max. 2400	€/mq 1.800,00	€/mq 1.775,00
	OMI	Min. 1450 ÷ Max. 2050	€/mq 1.750,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo: vetustà, qualità e stato = 1.775,00x0,95</i>				



-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
LOTTO UNICO	225,49	1.686,25	€ 380.232,51
Valore di Mercato arrotondato			€ 380.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
COSTO RIPRISTINO CONFORMITA' EDILIZIA			€ 27.800,00
- Altri tipi di detrazione -			
Descrizione: garanzia da vizi 10% del valore di mercato			€ 38.000,00
Totale detrazioni			€ 65.800,00
- Stima del valore di mercato (Arrotondato)			
LOTTO UNICO VILLINO	€ 314.200,00	Euro	trecentoquattordicimiladuecento/00

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto; rimanendo a disposizione ad eventuali chiarimenti, si firma.

Tarquinia, li 23/09/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Giuseppe Bravi



ALLEGATI

- 1) *STATO ATTUALE*
- 2) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
- 3) *ESTRATTO DI MAPPA*
- 4) *ELABORATO PLANIMETRICO*
- 5) *VISURE STORICHE*
- 6) *PLANIMETRIE CATASTALI*
- 7) *CONCESSIONE EDILIZIA N° [REDACTED]/2002*
- 8) *PERMESSO DI COSTRUIRE N° [REDACTED]/2004*
- 9) *VOLTURE AUTORIZZAZIONI ABILITATIVE*
- 10) *STRALCIO ELABORATO TECNICO [REDACTED]/2004*
- 11) *COMPRAVENDITA LOTTO N° 38*
- 12) *VERBALE ACCESSO DELL'11/06/2022*
- 13) *RICEVUTA TELEGRAMMA AVVISO ESECUTATO NUOVO ACCESSO*
- 14) *VERBALE DI ACCESSO DEL 25/06/2022*

