
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PROCEDURA ESECUTIVA n° 37/2023 R.G.E.

Il G.E. D.ssa Alessandra Dominici

OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DELL'APPARTAMENTO NEL
COMUNE DI BRACCIANO (RM), STRADA VICINALE DEI CAPPUCCINI 16 INT.
8

Creditore procedente: PENELOPE SPV SRL

Debitore esecutato: 

Pr. Udienza: 09/01/2023 ORE 10:00

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - costituiva la procedura esecutiva **n. 37/2023 R.G.E.** dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico per via telematica.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

La bozza di CTU è stata regolarmente inviata alle parti il 22/11/2023 ed in data 23/11/2023 è pervenuta l'unica osservazione dal legale della società proponente, contro dedotta in coda alla presente CTU.

Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]:

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

- In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione

del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

- Oppure: 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 dalla trascrizione del pignoramento.

- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3.** *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

-
4. *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*
 5. *descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA 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;*
 6. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*
 7. *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 8. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

-
9. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 10. *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 11. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; 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.*
 12. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 13. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù*

pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 14.** *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero 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;*
- 15.** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 16.** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore a metro quadrato 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 del 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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;

LE OPERAZIONI PERITALI

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito il sopralluogo dell'immobile in presenza del delegato alla vendita con elaborazione di fotografie e rilievo dell'immobile -onde stabilire caratteristiche le dimensioni dello stesso-. Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU verificava:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
- certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;
- copia del titolo edilizio abilitativo della costruzione oggetto di procedura esecutiva;

accertava:

- la certificazione notarile, onde verificare provenienza, dati catastali, date edilizie ed eventuali servitù attive e passive sull'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'Ill.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:

ABITAZIONE in Strada Vicinale dei Cappuccini n. 16 al NCEU FG 31 P.LLA 254 SUB. 503

BOX in Strada Vicinale dei Cappuccini n. 16 al NCEU FG 31 P.LLA 254 SUB. 504

1. TRASCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 38648 Registro Generale 54899
Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 32523 del 02/12/2002
ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

-
2. ANNOTAZIONE DEL 15/03/2005 - Registro Particolare 2549 Registro Generale 15682
Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 32265 DEL 30/09/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 3. ISCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 10481 Registro Generale 46198
Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 22982 del 29/07/2008 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 4. TRASCRIZIONE del 14/06/2012 - Registro Particolare 19456 Registro Generale 27747
Pubblico ufficiale FIUMARA LUCIANA Repertorio 27095/16408 del 12/06/2012 ATTO
TRA VIVI – COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE-
 5. TRASCRIZIONE del 09/02/2017 - Registro Particolare 4041 Registro Generale 6036
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 63694/29483 del 30/01/2017
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO-
 6. ISCRIZIONE del 27/02/2020 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 9104
Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 27709 del 31/03/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Formalità di riferimento :
Iscrizione n. 2843 del 2000
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 5079 del 20/08/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione
avvenuta in data 27/07/2021.
 2. Cancellazione parziale non eseguibile.
Comunicazione n. 6838 del 12/11/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione
avvenuta in data 27/07/2021.
Cancellazione parziale eseguita in data 15/11/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
Immobili attuali
 7. TRASCRIZIONE del 13/03/2023 - Registro Particolare 9103 Registro Generale 13751
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 539 del
20/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE — VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

RISPOSTA AL QUESITO N° 2 2.1 Il Creditore procedente, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Le unità immobiliari in Bracciano alla Strada Vicinale dei Cappuccini n. 16, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 254 sub. 503 cat A7 e particella 254 sub. 504 cat C6 al piano S1 sono pervenute ai signori [redacted] e [redacted] per la quota di un mezzo ciascuno di proprietà superficiaria, dalla signora [redacted] che si riserva il diritto di abitazione su proprietà superficiaria, con l'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito per notar Giorgio Imparato di Vetralla del 30/1/2017 repertorio n. 63694, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 9/2/2017 ai nn. 6036 registro generale e 4041 registro particolare.

Alla signora [redacted] l'intera proprietà superficiaria delle unità immobiliari in Bracciano alla Località Campo della Fiera, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particelle graffate 254 sub. 9 e sub. 19 natura A2 di 7 vani e particella 254 sub. 29 natura C6 di mq. 28 al piano S1, e pervenuta dalla società Sempre ed Ovunque - Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità limitata con sede in Bracciano codice fiscale 06212450586, con l'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notar Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 2/12/2002 repertorio n. 32523, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 18/12/2002 ai nn. 54899 registro generale e 38648 registro particolare.

Quindi l'immobile pignorato, oggetto di esecuzione, risale ad un atto d'acquisto trascritto antecedente almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4

3.1 Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **sull'immobile pignorato**, nel ventennio preso in considerazione (**provenienza ultraventennale**).

ABITAZIONE in Strada Vicinale dei Cappuccini n. 16 al NCEU FG 31 P.LLA 254 SUB. 503**BOX in Strada Vicinale dei Cappuccini n. 16 al NCEU FG 31 P.LLA 254 SUB. 504**

8. TRASCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 38648 Registro Generale 54899
Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 32523 del 02/12/2002
ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
9. ANNOTAZIONE DEL 15/03/2005 - Registro Particolare 2549 Registro Generale 15682
Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 32265 DEL 30/09/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA
10. ISCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 10481 Registro Generale 46198
Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 22982 del 29/07/2008 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
11. TRASCRIZIONE del 14/06/2012 - Registro Particolare 19456 Registro Generale 27747
Pubblico ufficiale FIUMARA LUCIANA Repertorio 27095/16408 del 12/06/2012 ATTO
TRA VIVI – COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE-
12. TRASCRIZIONE del 09/02/2017 - Registro Particolare 4041 Registro Generale 6036
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 63694/29483 del 30/01/2017
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO-
13. ISCRIZIONE del 27/02/2020 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 9104
Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 27709 del 31/03/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Formalità di riferimento :
Iscrizione n. 2843 del 2000

Documenti successivi correlati:

3. Comunicazione n. 5079 del 20/08/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2021.
4. Cancellazione parziale non eseguibile.
Comunicazione n. 6838 del 12/11/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2021.
Cancellazione parziale eseguita in data 15/11/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

 Immobili attuali

14. TRASCRIZIONE del 13/03/2023 - Registro Particolare 9103 Registro Generale 13751
 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 539 del
 20/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE — VERBALE DI PIGNORAMENTO
 IMMOBILI

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

5.1 Descrizione generale della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

L'appartamento con cantina e annesso box auto sono ubicati nel Comune di Bracciano (RM)
 in strada vicinale dei Cappuccini;

Lo stesso è parte di un complesso immobiliare con viale comune esterno che permette l'ingresso alle singole u.i.

La u.i. in esame è articolata su due piani fuori terra, ovvero piano terra, piano primo copertura a falde inclinate; al piano seminterrato è posta la cantina/taverna la quale comunica attraverso porta interna con il box auto. Il piano seminterrato è accessibile anche da una scala interna alla u.i.

Al box auto si accede con le autovetture, da rampa interrata.

La zona è urbanizzata e collegata con strutture e servizi pubblici.

5.2 Descrizione del bene (APPARTAMENTO, CANTINA E BOX AUTO)

Immobile ubicato nel Comune di Bracciano (RM):

- **Proprietà superficaria:** 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]
- **Diritto di abitazione su proprietà superficaria:** 1/1 [REDACTED]
- **Proprietà:** 1/1 Comune di Bracciano (RM)
- **Via:** Strada vicinale dei Cappuccini
- **Numero Civico:** 16 interno 8
- **Piano:** S1- Piano Terra con giardino pertinenziale- Piano Primo
- **Accesso:** l'accesso è autonomo e diretto dal vialetto pedonale al civico 16 della predetta via; accesso carrabile tramite rampa al locale box al piano -1.

-
- **Dati Catastali: Appartamento con annessa cantina/taverna** N.C.E.U. foglio 31 p.lla 254 sub. 503, cat. A/7, cl 2, vani 7 rendita euro 849,57. **Box auto** N.C.E.U. foglio 31 p.lla 254 sub. 504, cat. C/6, cl 1, sup. 23, rendita euro 68,90.
 - **Confini:** distacco su strada vicinale dei Cappuccini, appartamento sub 18, appartamento sub. 20, salvi altri.
 - **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 84,00 circa.
 - **Superficie residenziale commerciale-raggiagliata:** Mq 123,42 circa.

5.3 Descrizione dei beni

L'immobile consiste in un appartamento in schiera articolato su più piani, composto come segue:

Al piano terra ingresso, cucina, bagno soggiorno/pranzo; scala interna di collegamento sia con il piano -1 sia con il piano 1°; giardino su due lati del villino (lato est ed ovest) e portico sul lato est. Altezza interna della u.i. 2,70 m circa

Al piano primo numero tre stanze da letto, un disimpegno, un bagno e due balconi (lato est ed ovest).

Al piano -1, locale cantina da titolo edilizio ma adibito a taverna con bagno e angolo cottura; box auto accessibile da rampa al medesimo livello.

La palazzina consta di pareti esterne da cm 25 circa rifinite con intonaco civile; tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 12 circa, debitamente intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato al piano terra e S-1 mentre parquet nelle camera da letto al piano 1°; pareti tinteggiate a tempera; infissi esterni in legno con 2 vetri (vetro camera) con persiane, grate metalliche, porte interne di legno tamburato; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale sia per la funzione di riscaldamento sia per ACS, emissione del calore con radiatori in alluminio, presenza di moto condensante ad espansione diretta in una camera da letto.

Lo stato di mantenimento interno dell'immobile è classificabile come buono.

5.4 Caratteristiche esterne dell'immobile

I prospetti dell'edificio sono rifiniti con tinta color terra; la finitura ad intonaco è in discreto stato conservativo;

L'appartamento in villino presenta copertura a falde inclinate con finitura costituita di tegole laterizie

Lo stato di mantenimento esterno è classificabile complessivamente come discreto.

La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero:

- **Dati Catastali: Appartamento con annessa cantina/taverna** N.C.E.U. foglio 31 p.lla 254 sub. 503, cat. A/7, cl 2, vani 7 rendita euro 849,57.**Box auto** N.C.E.U._foglio 31 p.lla 254 sub. 504,_cat. C/6, cl 1, sup. 23, rendita euro 68,90.
- **Nulla da annotare all'Ill.ma S.V.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) **con i diritti reali in capo agli esecutati.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e N° 9

La zona in cui ricade l'immobile de quo è classificata dallo strumento urbanistico locale (PRG) quale zona "Piano di zona 167 programma costruttivo residenziale sociale"

La costruzione in esame è stata legittimata con concessione edilizia n. 62/1999 del 08/04/1999 rilasciata alla richiedente società cooperativa edilizia "Sempre ed Ovunque Srl" e successiva variante n. 89/2002 del 30/04/2002.

Risultano alcune difformità interne realizzate al piano S1, come di seguito.

Al piano S1 realizzazione del locale box di minore grandezza rispetto a quanto autorizzato; difatti il tramezzo di delimitazione della profondità del box è posto a 4,60 m dalla porta basculante di accesso allo stesso, quando doveva essere posto a 6,20 m dalla medesima porta basculante. Inoltre è stata realizzata una tramezzatura ulteriore per creare un disimpegno tra il locale cantina/taverna con il locale box (disimpegno non autorizzato).

Le opere appena descritte dovranno essere demolite a cura del futuro acquirente, per ripristinare le previsioni dei titoli edilizi, trattandosi di reperire la superficie minima a parcheggio privato da standard urbanistico.

Costo delle demolizioni e ripristino **euro 10.000,00** comprese oneri accessori di legge e spese tecniche necessarie).

Nel locale cantina è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso attraverso la realizzazione di una cucina (piano cottura) e di un wc ricavato nel sottoscala; le stesse opere non sono sanabili ed è necessario il ripristino a cura del futuro acquirente, dello stato ante come da titoli edilizi, attraverso la demolizione.

Costo delle demolizioni e ripristino **euro 5.000,00** comprese oneri accessori di legge e spese tecniche necessarie.

Il tutto come meglio evidenziato nell'accluse planimetrie allegate.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Dalle notizie acquisibili non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12

In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) è stato accertato che l'immobile è nella piena disponibilità ed uso da parte della sig.ra [REDACTED] madre degli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

L'immobile, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **è assoggettato ad usi civici** (vedi certificato allegato). Dallo stesso si evince che il terreno ove edificato l'edificio di cui la u.i è parte ...omissis "*non è demaniale bensì privato gravato da usi civici*" **ed è alienabile salvo diverso giudizio dell'Ill.ma S.V.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente per la quota pari a 1/1 (100%) della **proprietà superficaria dell'immobile**: 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Analizzati attentamente gli aspetti funzionali degli spazi del bene de quo, verificate le superfici minime prescritte dalla normativa vigente, necessarie per ogni singolo locale abitativo –costitutivo delle unità abitative in esame- considerata la struttura statica del bene in esame, le previsioni edilizie ed urbanistiche della zona, dopo accurata valutazione commerciale e di mercato dello stesso, ritiene che **l'immobile sia indivisibile e che sia possibile individuare un unico lotto.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare un Unico Lotto di vendita costituito da:

Immobile ubicato nel Comune di Bracciano (RM):

- **Proprietà superficiaria:** 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]
- **Diritto di abitazione su proprietà superficiaria:** 1/1 [REDACTED]
- **Proprietà:** 1/1 Comune di Bracciano (RM)
- **Via:** Strada vicinale dei Cappuccini
- **Numero Civico:** 16 interno 8
- **Piano:** S1- piano terreno con giardino pertinenziale- piano primo
- **Accesso:** l'accesso è autonomo e diretto dal vialetto pedonale al civico 16 della predetta via; accesso carrabile tramite rampa al locale box al piano -1.
- **Dati Catastali:** **Appartamento con annessa cantina/taverna** N.C.E.U. foglio 31 p.lla 254 sub. 503, cat. A/7, cl 2, vani 7 rendita euro 849,57. **Box auto** N.C.E.U. foglio 31 p.lla 254 sub. 504, cat. C/6, cl 1, sup. 23, rendita euro 68,90.
- **Confini:** distacco su strada vicinale dei Cappuccini, appartamento sub 18, appartamento sub. 20, salvi altri.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 84,00 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-raggiagliata:** Mq 123,42 circa.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il **metodo "sintetico monoparametrico"**, mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:

$$V_o = B_f / r$$

Nella stima per capitalizzazione il saggio r non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggiunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento.

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Pertanto si procederà, come anticipato, con il **metodo "sintetico monoparametrico"**,

Quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il **valore unitario ordinario (€/m²)** che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il **valore unitario reale**.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per V_m s'intende il valore di mercato:

$$V_m = \text{superficie commerciale (m}^2\text{)} \times \text{valore unitario ordinario (€/m}^2\text{)} \times \text{coefficienti}$$

Le fasi della stima sono pertanto:

A) determinazione della superficie commerciale;

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) coefficienti di differenziazione;

D) calcolo del valore reale

A) Superficie commerciale

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 2005 "Computo della superficie commerciale degli immobili" e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

B) Valore unitario ordinario

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica);
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

D) Valore reale

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;
- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale presa a riferimento **è la superficie regolarmente assentita.**

Pertanto nella sottostante tabella sono state inserite le misurazioni dei vani ma con la originaria e legittimata destinazione d'uso.

Destinazioni delle superfici residenziali		MQ	Coeff. %	MQ ragguagliati
Sup utile piano terra		59,1	1	59,1
Sup utile piano 1°		54,63	1	54,63
PARZIALE SUP. COMMERCIALE				113,73
Altre superfici				
Giardino -mq 51- (il 10% della sup. giardino sino alla sup max della abitazione)		51	0,1	5,1
Terrazza piano terra		9,8	0,3	2,94
Balconi piano 1°		5,5	0,3	1,65
Cantina+Box		63,3	0,5	31,65
PARZIALE SUP. COMMERCIALE				123,42
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				123,42

Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile eseguito, pari a circa **mq 123,42** (La superficie lorda commerciale indicata è quella regolarmente assentita), mentre la superficie netta calpestabile residenziale abitativa è pari a **mq 84,00**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: BRACCIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	5,3	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1450	L	4,8	7	L
Box	NORMALE	700	1050	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1950	L	6	8,5	L

Il valore di mercato abitazioni civili, al 1° semestre del 2023 (ultimo censito), zona centrale di Bracciano (RM), considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1600,00. Si assumerà come base il valore medio pari ad €/mq 1.350,00.

Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.

	Aliquota (%)	Sup. Comm.	Valore unit.	Stima (€)
Valore di Mercato	100%	123,42	1.350,00	166.617,00
Decurtazioni per:				
Valore ipotizzato affrancazione dell'uso civico privato (salva diversa determinazione dell'Ente locale)				-14.000,00
Valore ipotizzato di Trasformazione del diritto di superficie in proprietà (salva diversa determinazione dell'Ente locale)				-5.000,00

Valore ipotizzato di eliminazione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione (salva diversa determinazione dell'Ente locale)				-6.000,00
Costo opere per il ripristino della conformità edilizia dell'immobile				-15.000,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE				€ 126.617,00

VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA così calcolato può essere arrotondato ad **€. 126.500,00 (Euro centoventiseimacinquecento/00).**

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 21 fogli di carta formato oltre allegati.

Santa Marinella, lì 20 novembre 2023

Architetto Roberto Marongiu



Osservazioni pervenute per PEC in data 23/11/2023 dall'avv. Silvia Mastrapasqua della società proponente:

- Circa l'osservazione inerente al quesito n° 11 e 12 trattasi di refuso di scrittura.
- Circa l'altra osservazione inerente al valore di trasformazione del diritto di superficie in proprietà, nonostante il riferimento normativo sia la superficie catastale in atti (Cfr. VCA accluse) la quale non combacia con la superficie reale misurata in loco, si ritiene accoglibile nella misura di € 5.000,00 salva diversa determinazione dell'Ente locale.

Si allega l'osservazione del legale della proponente

Santa Marinella, lì 13 dicembre 2023

Architetto Roberto Marongiu

