

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 211/2023**

---

GIUDICE: **Dott. Stefano Palmaccio**

C.T.U.: **Ing. Francesco Pepi**

CUSTODE: **Avv. Pasquale Giampaglia**

---

**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 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 eseguita 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.

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A34813 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio in Viale Guido Baccelli n° 56, in data 17/12/2023 fu nominato dal Giudice Dott. Stefano Palmaccio del Tribunale di Civitavecchia, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n° 211/2023, promossa da -----, mandataria della -----, contro ----- e -----.

Il quesito posto fu quello sopra riportato, distinto in più punti.

Quindi il G.E. assegnò all'Esperto termine fino a 20 giorni prima dell'udienza ex art. 569, inizialmente fissata al 12/03/2024 e poi rinviata all'11/06/2024, per il deposito della relazione.

Lo scrivente in data 17 gennaio 2024 si recò insieme al Custode designato presso gli immobili oggetto di perizia; era presente la signora -----, comproprietaria esecutata ed attuale occupante dei beni, insieme ai tre figli minorenni, in forza di un'ordinanza presidenziale di assegnazione della casa coniugale emessa dal Tribunale di Civitavecchia il 29/06/2016.

Ella consentiva l'accesso degli Ausiliari e lo svolgimento delle operazioni di rilievo.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	29/12/2023	Accettazione telematica incarico.	
	Fascicolo telematico	20/12/2023	Consultazione e download dei documenti in atti.	
	Deposito perizia			
CATASTO E CONSERVATORIA	Catasto	21/12/2023	Estrazione planimetria dell'immobile, visura storica catastale, estratto di mappa.	<b>C1</b>
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>	21/12/2023	Localizzazione dell'immobile.	
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI BRACCIANO	Urbanistica	Concessione Edilizia n. 82 del 24/10/1988, in variante della Concessione n. 61 del 12/11/1987, rilasciata alla Bracciano Due srl.  Denuncia di variazioni interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985, depositata dalla Bracciano Due srl. Protocollo n. 3750 del 14/03/1990.		<b>E</b>

		Comunicazione di fine lavori prot. 6466 del 17/05/1990 e Autorizzazione di Abitabilità n. 8 del 01/07/1991.  D.I.A. n. 30 dell'11/02/1998 per opere interne all'appartamento fg. 23 - part. 172 - sub. 26. Depositata da -----.	<b>E</b>	
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune di Bracciano	Estratto di matrimonio degli esegutati.	<b>G</b>	
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
BRACCIANO - VIA DELLE BETULLE 2	Sopralluogo	17/01/2024 ore 16.30	<i>Esito positivo – Avvio delle operazioni peritali ed esecuzione del rilievo metrico e fotografico dei beni.</i>	<b>F</b>
COMUNE DI BRACCIANO	Accesso agli atti	29/01/2024 ore 9.30	<i>Estrazione della prima parte della documentazione urbanistica.</i>	
COMUNE DI BRACCIANO	Accesso agli atti	06/03/2024 ore 10.00	<i>Presa visione dei registri cartacei e estrazione copia D.I.A. n. 30/1998.</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		<b>Si</b>	

## 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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	08/11/2023		SI

**Segnalazioni al Giudice:**

E' stata depositata in atti dal Creditore una relazione del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia. In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente conferma

la correttezza.

Il Creditore ha depositato anche un aggiornato estratto di mappa catastale.

**Quesito 1.B) 1.G)**

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile 1: Appartamento in Bracciano - fg. 23 part. 172 sub. 26.

Immobile 2: Posto auto in Bracciano - fg. 23 part. 172 sub. 54.

**IPOTECHE:**

- **Ipoteca Volontaria n. 14680 del 20/10/2010 favore:** UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Via Tortona n. 33 - Milano) e **contro:** ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----; per Euro 227.625,00 di cui Euro 151.510,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cesarini Bruno, Notaio in Roma, in data 15/10/2010 rep. 131833/8634.

**PIGNORAMENTI:**

- **Pignoramento Immobiliare n. 42964 del 06/11/2023 favore:** PRISMA SPV S.r.l. sede Roma, (richiedente: PRISMA SPV S.r.l. - 05028250263) e **contro:** ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Civitavecchia, in data 16/10/2023 rep. 2930/2023.

**SEQUESTRI:**

**DOMANDE GIUDIZIALI:**

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**

**ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)**

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Si	Si
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> La provenienza è tracciata con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento.	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b>  Nella certificazione del Notaio Niccolò Tiecco, redatta in base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, è riportato che i beni oggetto del pignoramento sono pervenuti ai signori ----- e -----, coniugi in regime di comunione legale dei beni, a ciascuno per 1/2 della piena proprietà, dai signori ----- (nato a ----- il -----) e ----- (nata a -----	

----- il -----), in forza di atto notarile pubblico di compravendita del Notaio Cesarini Bruno in data 15/10/2010 rep. 131832/8633, trascritto a Roma 2 il 20/10/2010 al n. 35011 di formalità.

A ----- e ----- gli immobili erano pervenuti, per 1/2 della piena proprietà ciascuno, in virtù di una scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Giorgio Giorgi, Notaio in Roma, del 10/12/1990 rep. 41381, trascritta a Roma 2 in data 04/01/1991 al n. 596 di formalità.

#### Quesito 1.E)

##### -e1 – Certificato di Stato Civile:

Il creditore non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati.

##### -e2 – Certificato di matrimonio:

Lo scrivente Esperto ha presentato istanza presso il competente Ufficio Stato Civile ed ha ottenuto un estratto di matrimonio, dal quale risulta che i signori ----- e ----- si sono sposati il 09/05/2009 in Comune di Bracciano.

Il coniugio, in regime di comunione legale dei beni, è avvenuto dunque prima dell'acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione, risalente ad ottobre 2010.

Il pignoramento risulta correttamente notificato.

Una annotazione del 09/08/2016 informa che dal 28/06/2015, per ordinanza presidenziale, gli attuali esecutati sono stati autorizzati a vivere separati.

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

#### Quesito 2.A)

**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile 1</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento	
COMUNE	BRACCIANO	
VIA / CIVICO	VIA DELLE BETULLE 2	
PIANO/INTERNO	Piano 4, interno 19	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Abitazione	mq 74.28
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		mq 74.28
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE
Balconi	6,94 + 4,64 + 0,13 =	mq 11,71
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Allegato A1 – Planimetrie interne di rilievo Allegato A2 – Documentazione fotografica	
<b>CONFINI</b>		
Altre u.i.; Distacco verso Via delle Betulle; Distacco verso Piazza degli Olivi.		



DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
23	172	26	1	A/2	2	5,5 vani	Totale: mq 93 Escl. aree scoperte: mq 88	€ 539,70
Indirizzo: Via delle Betulle n. 2, Bracciano, lotto 7, piano 4, interno 19								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Il portoncino dell'abitazione si apre su un piccolo ingresso, dal quale si accede anzitutto al soggiorno, una stanza rettangolare di quasi 21 mq, dotata di una loggia esposta a sud di circa 6,9 mq.</p> <p>In adiacenza alla sala si trova la cucina, avente una portafinestra verso il balcone di cui sopra e una ulteriore finestra sul lato corto.</p> <p>Tale ambiente è stato oggetto di diverse modifiche rispetto alla planimetria di progetto originale e al catastale, solo parzialmente legittimate dall'ultima D.I.A. n. 30/1998, che ne hanno ampliato la superficie a scapito del soggiorno e variato la conformazione.</p> <p>In particolare è stata traslata la parete verso la sala e si è realizzata lungo essa una nicchia per il posizionamento del frigorifero. Si è inoltre spostata la porta di ingresso e innalzato un tramezzo parallelo al lato corto della stanza per la creazione di una dispensa.</p> <p>La zona notte dell'abitazione si articola attorno ad un disimpegno di dimensioni 1,28 x 2,10 m, controsoffittato con pannelli all'altezza di 2,53 m, sul quale si aprono le porte di due camere da letto e due bagni.</p> <p>La camera leggermente più grande misura approssimativamente 13 mq ed è servita da un balcone rivolto ad ovest, abusivamente coperto e chiuso sui lati con infissi non del tutto amovibili.</p> <p>L'altra stanza da letto, di poco meno di 12 mq, gode invece solo di un esiguo aggetto sul prospetto sud.</p> <p>Il bagno di servizio, ora utilizzato soprattutto come ripostiglio, ha pianta pressoché quadrata ed è attrezzato con doccia. Quello principale, finestrato, misura 1,74 x 3,61 m ed è fornito di una vasca a sinistra dell'entrata.</p> <p>L'altezza interna è di 2,70 m in tutti i locali, ad eccezione del disimpegno.</p> <p>L'appartamento è collegato alla rete idrica, elettrica e di adduzione del gas ed è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo. Nel Comune di Bracciano è attivo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti porta a porta.</p> <p>L'intero immobile è in discreto stato di conservazione.</p> <p>Il pavimento è in gres di formato ordinario, di colore beige nella sala, nella cucina e nel disimpegno e di colore chiaro nelle camere e nei servizi.</p> <p>Il maiolicato e i sanitari dei bagni appaiono di modesta qualità e ormai vetusti. Nel bagno</p>								

più grande mancano alcune piastrelle del rivestimento ed altre paiono prossime al distacco.

Le finestre sono in legno, risalenti presumibilmente all'epoca di edificazione del palazzo. Esse appaiono comunque sufficientemente performanti dal punto di vista dell'isolamento termo-acustico.

Le porte interne sono di tipo tamburato, con pannelli di colore noce chiaro.

Intonaci e tinteggiature risultano in discreto stato in tutti gli ambienti, tranne che nella camera da letto minore, dove si sono rilevate alcune macchie scure e muffe da condensa in corrispondenza di uno spigolo costituente ponte termico.

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato, in forza di un decreto di assegnazione del Tribunale di Civitavecchia, dalla Sig.ra ----- e dai suoi 3 figli, tutti minorenni.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

I beni oggetto di esecuzione, accatastati al foglio 23 part. 172 subb. 26 e 54, consistono rispettivamente in un appartamento ad uso abitativo al 4° piano e in un posto auto seminterrato, all'interno di uno stabile condominiale in Via delle Betulle, nel quartiere Bracciano 2.

Il fabbricato, che risale alla fine degli anni '80, sorge in un'area semiperiferica ma di ormai consolidata urbanizzazione, avente vocazione prevalentemente residenziale.

La zona è densamente abitata ma comprende ampi spazi verdi pubblici e privati; è dotata dei principali servizi e risulta ben collegata al centro storico e attuale della città.

Le facciate dell'edificio sono rivestite in cortina e appaiono complessivamente in discreto stato di conservazione; si sono tuttavia notati ammaloramenti superficiali della tinteggiatura e degli intonaci sui parapetti di alcuni balconi, nonché locali sfarinamenti e distacchi della tinta all'intradosso del cornicione a quota copertura.

**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile 2</b>	<b>Tipo</b> : Posto auto	
COMUNE	BRACCIANO	
VIA / CIVICO	VIA DELLE BETULLE (civ. 4 su visura catastale)	
PIANO/INTERNO	Piano S1, interno 13	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Posto auto	mq 15,28
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		mq 15,28
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Allegato A1 – Planimetrie interne di rilievo Allegato A2 – Documentazione fotografica	
CONFINI								
Vano scala; area di manovra; altra u.i; terrapieno								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
23	172	54	1	C/6	1	15 mq	Totale: mq 15	€ 44,93
Indirizzo: Via delle Betulle, Bracciano, lotto 7, piano S1, interno 13								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Al piano S1, all'interno di una rimessa condominiale, si trova il posto auto pignorato, in aderenza al vano scala. Lo stallo, ha una superficie di circa 15,3 mq e dispone di un punto luce e di un punto presa autonomi, attivabili con chiave e collegati a un apposito contatore privato.</p> <p>L'interrato è raggiungibile dalla strada tramite una rampa carrabile di modesta pendenza, condivisa con l'edificio viciniore. Le pareti attorno al posto 13 sono asciutte e la pavimentazione risulta in buono stato.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Le caratteristiche esterne del fabbricato sono già state descritte nell'analogo paragrafo relativo al sub. 26.								

**Quesito 2.B)**

<b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>
<b>Immobili</b> - Foglio 23 part. 172 subb. 26 e 54
In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)**

<b>Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:</b>
Si riscontra piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e gli attuali identificativi catastali.
Si segnala che la visura del posto auto (sub. 54) riporta come indirizzo Via delle Betulle 4, anziché Via delle Betulle 2 come l'abitazione, posta nel medesimo edificio. L'Esperto in sede di sopralluogo ha tuttavia verificato che in prossimità dello sbocco della rampa su

strada è stata affissa una targhetta indicante il civico 2a, mentre il numero 4 risulta piuttosto assegnato ad un successivo cancello, di una proprietà privata posta al piano terra dello stabile adiacente.

I dati del pignoramento consentono in ogni caso la corretta individuazione dell'immobile.

Sono state acquisite dall'Esperto le planimetrie, le visure storiche dei due immobili e l'estratto di mappa del foglio 23.

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

-a1:

-a2:

-a3:

#### **Quesito 3.B)**

##### **Aggiornamento del catasto**

**Immobile** - Foglio 23 part. 172 subb. 26 e 54

Si sono riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale dell'appartamento, depositata ad aprile del 1990, e la sua reale conformazione, attinenti in primo luogo alla dimensione e configurazione interna della cucina.

Tale ambiente è infatti stato oggetto di successive modifiche, solo parzialmente legittimate dalla D.I.A. n. 30/1998, presentata da un precedente proprietario.

In particolare si è ampliata la superficie del vano traslando la parete lunga verso la sala ed è stata realizzata una nicchia per il posizionamento del frigorifero. Si è inoltre spostata la porta di ingresso della stanza e innalzato un tramezzo parallelo al lato corto per la creazione di un ripostiglio-dispensa.

L'Esperto non ha potuto procedere all'aggiornamento dell'elaborato catastale sulla base dei disegni dell'ultima D.I.A., in quanto anche rispetto ad essi si è evidenziata una diversa conformazione della suddetta nicchia, nonché una differente sagoma e dimensione della dispensa, che risulta più corta della cucina per il taglio dell'angolo nord-est, in cui è stato anche ricavato un piccolo armadio a muro.

Probabilmente per un errore di rappresentazione, la Denuncia di Inizio Attività del 1998 riporta tra l'altro una anomala larghezza del disimpegno della zona notte e del bagno di servizio che, pur se non quotati, appaiono più larghi di quanto effettivamente rilevato e di quanto previsto dai titoli edilizi originari.

Il reale assetto dell'abitazione dovrà quindi prima essere denunciato con una apposita C.I.L.A. in sanatoria dall'eventuale aggiudicatario e poi andrà correttamente accatastato.

E' stato realizzato altresì un controsoffitto di arredo nel disimpegno, che ne ha ridotto l'altezza netta a 2,53 m. Tale intervento rientra tra quelli attuabili in edilizia libera, ma sarà opportuno segnalare la differente quota sulla nuova planimetria catastale.

Si rappresenta infine che il balcone della camera da letto più grande è stato abusivamente chiuso e coperto con infissi non del tutto amovibili. In questo caso, ad opinione dello scrivente, le vetrate dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato di progetto.

Il posto auto oggetto di esecuzione risulta invece conforme alla rappresentazione tranne che per l'altezza, la quale sulla planimetria è indicata pari a 2,70 m (2,75 m sulla Concessione 82/1988), ma al vero è di circa 2,50 m.

L'Esperto ritiene che il Condominio nel suo insieme potrebbe sanare l'irregolarità ricorrendo ad un Accertamento di Conformità (art. 36 DPR 380/2001), corrispondendo un'oblazione calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Anche in questo caso, a seguito della regolarizzazione urbanistica, si potrà procedere alla correzione del catastale.

#### Quesito 3.C)

##### Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile - Foglio 23 part. 172 subb. 26 e 54

E' stato acquisito dall'Esperto l'estratto di mappa catastale per i beni pignorati.

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

###### *Strumento urbanistico comunale:*

Dall'esame della cartografia del vigente Piano Regolatore comunale si è rilevato che il fabbricato di Via delle Betulle n. 2 si trova nella zona "B1 - Zona di Completamento satura". Trattasi di un'area a destinazione prevalentemente residenziale, normata dall'art. 41 delle NTA, che riporta: *"Le sottozone B1 comprendono le aree attualmente occupate da fabbricati la cui densità fondiaria raggiunta può già farle considerare sature.*

*Nell'ambito di tali sottozone il piano si attua per intervento di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 16 lettera a) ed f) delle presenti norme, con aumento di volume massimo una tantum del 5% della cubatura residenziale esistente legittima o legittimata di ogni singola unità immobiliare e venga utilizzato solo al fine di consentire adeguamenti alla normativa igienico sanitaria e per interventi di ristrutturazione edilizia".*

**Quesito 4.B) - CDU**

<i>Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):</i>
--

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi****Regolarità edilizia:**

Per il fabbricato di Via Delle Betulle, lotto 7, di cui fanno parte gli immobili pignorati, l'Esperto, tramite istanza di Accesso agli Atti presso il Comune di Bracciano, ha reperito, in ordine cronologico, la seguente documentazione urbanistica:

- 1) Concessione Edilizia n. 82 del 24/10/1988, in variante della originaria Concessione n. 61 del 12/11/1987, rilasciata alla Bracciano Due srl.
- 2) Denuncia di variazioni interne protocollo n. 3750 del 14/03/1990, presentata dalla Bracciano Due srl ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985.
- 3) Comunicazione di fine lavori protocollo n. 6466 del 17/05/1990.
- 4) Autorizzazione di Abitabilità n. 8 del 01/07/1991.
- 5) D.I.A. n. 30 dell'11/02/1998, per l'appartamento sub. 26.

**Quesito 4.D) - Agibilità****Dichiarazione di agibilità:**

Come anticipato al punto precedente, si è ottenuta dall'archivio comunale, copia dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 8 del 01/07/1990 con annessa attestazione dello stato di consistenza dell'edificio.

**Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia****Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**

<b>Appartamento piano 4 int. 19 - Foglio 23 part. 172 sub. 26</b>
---

Lo scrivente ha rilevato alcune difformità tra i disegni della D.I.A. del 1998, depositata in Comune da un precedente proprietario, e l'attuale conformazione dell'appartamento.

Si nota infatti una diversa conformazione della nicchia realizzata per il posizionamento del frigorifero e una differente dimensione della dispensa, che risulta più corta della cucina per il taglio dell'angolo nord-est, in cui è stato ricavato un piccolo armadio a muro apribile dalla sala.

Pur non essendo per nulla quotata la planimetria riporta inoltre una anomala larghezza

del disimpegno della zona notte e del bagno di servizio, che appaiono più larghi di quanto effettivamente rilevato e di quanto previsto dalla Concessione del 1988 e dalla successiva Denuncia di Variazioni Interne del 1990.

Ciò pare dovuto ad un mero errore di rappresentazione, su un elaborato grafico approssimativo e del tutto privo di misure.

Non è stato disegnato neanche il piccolo oggetto a servizio della camera da letto minore. Esso compare però sugli elaborati grafici della Concessione 82 del 1988, che lo mostrano chiaramente sia nelle piante che nei prospetti.

Dato che la comunicazione del 1998 doveva denunciare esclusivamente delle modifiche interne, non si ritiene che tale dimenticanza delegittimi l'esistenza del balconcino, già autorizzato dal titolo edilizio originario e costruito.

E' stato installato un controsoffitto di arredo nel disimpegno, che ne ha ridotto l'altezza netta a 2,53 m. Essa rimane comunque maggiore di 2,40 m, valore minimo previsto dalla legge per ambienti di passaggio; l'intervento ricade tra quelli eseguibili in edilizia libera e non necessitava pertanto di titolo autorizzativo.

L'assetto reale ed esatto dell'abitazione potrà essere legittimato con una apposita C.I.L.A. in sanatoria dall'eventuale aggiudicatario e andrà poi correttamente accatastato.

Dovranno essere invece rimossi gli infissi abusivamente installati a copertura e chiusura del balcone della camera da letto più grande, sul lato ovest, che sono solo parzialmente amovibili e vanno ora a costituire, secondo l'Esperto, un illegale ampliamento.

I costi di tali adempimenti, stimabili in € 1.500,00 per la demolizione della veranda e 3.500,00 € per la C.I.L.A. e l'accatastamento, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

**Difformità edilizie, sanabilità e costi** (*aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato*)

**Posto auto coperto piano S1 int. 13** - Foglio 23 part. 172 sub. 54

La planimetria dell'interrato allegata alla Denuncia di Variazioni Interne prot. 3750/1990, ultimo riferimento di legittimità per l'autorimessa, non riporta le perimetrazioni dei singoli posti auto e dello stallo 13 in esame, tuttavia la sagoma generale appare conforme alla rappresentazione.

Sul medesimo disegno non vi è neanche indicazione dell'altezza interna del piano, che del resto non poteva essere modificata rispetto ai 2,75 m previsti dalla Concessione 82/1988.

L'altezza della rimessa è invece di circa 2,50 m.

La fruibilità dell'interrato, escluso già in sede di progetto dal calcolo della volumetria, non è comunque compromessa dal ribassamento.

Il Condominio nel suo insieme potrebbe sanare l'irregolarità ricorrendo ad un Accertamento di Conformità (art. 36 DPR 380/2001) e corrispondendo un'oblazione calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Si valuta che l'importo pro quota a carico dei proprietari del posto auto 13, possessori di 45,81 millesimi della apposita tabella di ripartizione, sarebbe modesto, tanto da rientrare nella ordinaria approssimazione di stima per i beni.

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

I beni non risultano gravati da nessuno dei vincoli di cui sopra.

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<p><i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i></p> <p>Per l'ordinaria gestione e manutenzione condominiale, la quota trimestrale a carico dei proprietari dei due immobili pignorati ammonta complessivamente ad € 129,25.</p> <p>Gli attuali esecutati possiedono 49,06 millesimi nella tabella di proprietà generale e 45,81 millesimi nella tabella autorimessa.</p>
<p><i>Spese straordinarie già deliberate:</i></p> <p>Il Condominio ha recentemente approvato le seguenti spese straordinarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- € 2.900 oltre IVA per interventi edilizi all'interno dell'autorimessa - <u>Quota subalterni 26+54: € 147,95.</u></li> <li>- € 6.500 oltre IVA per la messa in sicurezza dei pilastri del fabbricato - <u>Quota subalterni 26+54: € 389,47.</u></li> <li>- € 8.325,26 complessivi per onorari del tecnico incaricato e diritti comunali - <u>Quota subalterni 26+54: € 408,44.</u></li> </ul>
<p><i>Spese condominiali:</i></p>
<p><i>Altro:</i></p>



Lo Studio Orlando - Servizi Condominiali che amministra lo stabile di Via delle Betulle 2, ha comunicato allo scrivente Esperto la sussistenza di un debito maturato dagli esecutati per rate ordinarie e straordinarie non pagate, quantificato al 21 febbraio 2024 in € 3.330,08, oltre € 1.386,88 aggiuntivi per spese legali di decreto ingiuntivo e precetto.

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

L'area di sedime del fabbricato in esame non è interessata da uso civico.

Il Comune di Bracciano - Area Pianificazione del Territorio e Tutela dell'Ambiente, su richiesta dello scrivente, ha certificato l'assenza di tale gravame sul lotto distinto al foglio 23, particella 172, con apposita attestazione dell'Arch. Livia Braghetta, datata 18/01/2024.

**6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**Quesito 6.A) – Occupazione degli immobili**

	Libero	Occupato
Foglio 23 part. 172 subb. 26 e 54		Al momento del sopralluogo l'appartamento era abitato dalla Sig.ra ----- e dai suoi tre figli, tutti minorenni, in forza di un'ordinanza di assegnazione della casa coniugale emessa dal Tribunale di Civitavecchia il 29/06/2016, dunque in data antecedente al pignoramento.  Il provvedimento non cita espressamente il posto auto sito nel medesimo edificio, ma, a meno di ulteriori valutazioni del G.E., si può considerare esteso anche a tale pertinenza.

**Quesito 6.B) – Possesso degli immobili**

Immobili	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 23 part. 172 subb. 26 e 54	-----	Atto di compravendita trascritto a Roma 2 in data 20/10/2010 ai nn. 61053 RG e 35011 RP	06/11/2023 ai nn. 60315 RG e 42964 RP

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

Descrizione: Nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale***Descrizione:*

L'appartamento pignorato è gravato da un'ordinanza presidenziale di assegnazione in favore della signora -----, emessa dal Tribunale di Civitavecchia il 29/06/2016, dunque in data antecedente al pignoramento.

Il provvedimento non cita espressamente il posto auto di cui al sub. 54, sito nel medesimo edificio, ma, a meno di ulteriori valutazioni del G.E., si può considerare esteso anche a tale pertinenza.

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

--

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		13/10/2023		
Immobili	Intestatari	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento e posto auto in Comune di Bracciano Via Delle Betulle 2	-----	Foglio 23 part. 172 subb. 26 e 54	1/1	Atto di compravendita trascritto a Roma 2 in data 20/10/2010 ai nn. 61053 RG e 35011 RP

**Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**- Separazione in natura e progetto di divisione:

Gli esecutati sono intestatari unici dei beni pignorati, in forza dell'atto di compravendita trascritto a Roma 2 il giorno 20/10/2010 ai nn. 61053 RG e 35011 RP.

La proprietà consiste in un appartamento di taglio medio al piano quarto e in un posto auto coperto al piano seminterrato del medesimo stabile condominiale, sito in Via Delle Betulle n. 2 a Bracciano.

Non esistono altri comproprietari e per tale ragione, oltre che per motivi di natura tecnica, economica e funzionale, non si è prevista alcuna separazione in natura. Si individua un solo lotto di vendita, costituito dagli immobili identificati al foglio 23 part. 172 subb. 26 e 54.

Lotto Unico: Foglio 23 part. 172 subb. 26 e 54

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Anche se i beni risultano già accatastati separatamente, non si ritiene opportuno costituire due distinti lotti di vendita, non intravedendo a seguito di ciò alcun concreto vantaggio economico.

La fruibilità e l'appetibilità commerciale dell'appartamento sono certamente accresciute

dalla disponibilità del posto auto coperto e al contempo quest'ultimo, posto in un quartiere residenziale semiperiferico, non attirerebbe altrettanto interesse sul mercato se venduto singolarmente.

Non si ha inoltre motivo di frazionare l'appartamento stesso, intestato ai soli esecutati.

A monte di valutazioni tecniche sull'eventuale fattibilità urbanistica, realizzando due unità indipendenti si avrebbero certamente elevati costi per opere edilizie ed impiantistiche, non compensati da un apprezzabile incremento di valore complessivo.

Si ritiene quindi di dover costituire un solo lotto di vendita.

#### Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si ritiene di dover costituire un solo lotto di vendita - Appartamento e posto auto coperto in Via Delle Betulle n. 2, Bracciano - Foglio 23 part. 172 subb. 26 e 54.

Più lotti:

#### 8. STIMA

##### Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1 - Appartamento Foglio 23 part. 172 sub. 26		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
			100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 86,95
Accessori	Balconi	7,93 + 5,76 + 0,50 = 14,19	30%	mq 4,26
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 91,21</b>

Immobile 2 - Posto Auto Foglio 23 part. 172 sub. 54		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
			<b>Superficie commerciale = Superficie netta</b>	<b>mq 15,28</b>

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato – Comparazione
<p>I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato residenziale costruito tra il 1988 e il 1990, sito in un'area di consolidata urbanizzazione non molto distante dal centro di Bracciano e dotata dei principali servizi.</p> <p>Il valore delle due proprietà sarà stimato tramite il criterio della comparazione con altre di simili caratteristiche, compravendute o offerte in vendita nella zona.</p> <p>Per mezzo di una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per</p>

immobili paragonabili a quelli in esame.

Dato atto che il prezzo unitario come sopra determinato è riferito a immobili in condizioni ordinarie di manutenzione e godimento, si è valutata la necessità di opere per riportare quelli di cui trattasi nelle stesse condizioni di ordinarietà.

Mediante un rilievo planimetrico si è determinata la superficie commerciale dell'abitazione e del posto auto interessati dal pignoramento. I valori teorici di stima saranno calcolati moltiplicando tali superfici per i rispettivi prezzi al metro quadro.

Saranno poi detratte le spese per gli adempimenti di ripristino e sanatoria dell'abitazione. Gli importi verranno corretti per tenere conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti e infine sommati per ottenere un valore complessivo del lotto unico di vendita.

Si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi degli immobili residenziali e delle relative pertinenze nell'area in cui sorgono quelli oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di beni in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari interventi per poter essere utilizzati da nuovi proprietari, a parte eventuali comuni personalizzazioni.

Essi versano pertanto in buone condizioni igieniche e non si rilevano problemi di staticità e fruibilità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

L'indagine si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona e online su portali specializzati; è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si sono rinvenuti diversi annunci di vendita relativi ad appartamenti e posti auto nel quartiere di Bracciano 2 e nelle strade circostanti Via delle Betulle.

I prezzi delle abitazioni, a seconda del taglio, dello stato complessivo e del pregio delle finiture, oscillano tra i 1.600 e i 1.900 €/mq e talvolta includono un posto auto.

Si sono altresì esaminate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate, che nel primo semestre 2023, con riferimento ad abitazioni civili in zona semiperiferica, variano tra i 1.200 e i 1.700 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
<i>Immobile pignorato</i>	Val. locali	Min. 1600 ÷ Max. 1900	€/mq 1750
	OMI (2023)	Min. 1200 ÷ Max. 1700	€/mq 1450 (ab. civili)
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq

<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>
L'immobile pignorato si trova complessivamente in discreto stato di conservazione. Esso è sito al 4° piano con ascensore ed è collegato alla rete idrica, elettrica e del gas; è servito da un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.
Si sono tuttavia segnalate la vetustà dei sanitari e dei rivestimenti dei bagni e un piccolo problema di muffa per ponte termico in una delle camere da letto.
La costruzione dell'edificio è stata ultimata nel 1990.
Tanto premesso, considerando un coefficiente di ragguaglio del 30% per la superficie del posto auto coperto, in linea con la consolidata letteratura, possono assumersi i seguenti valori unitari:
- <b>1.750,00 €/mq</b> per l'appartamento
- <b>525,00 €/mq</b> per il posto auto

<b>Valore di mercato appartamento - Foglio 23 part. 172 sub. 26</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Foglio 23 part. 172 sub. 26	91,21	1.750	€ 159.617,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 160.000,00
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
<b>Appartamento - Foglio 23 part. 172 sub. 26</b>			
Si detrae dal valore di stima la somma di <b>€ 1.500,00</b> per la rimozione e lo smaltimento degli infissi abusivamente posti a chiusura del balcone sul lato ovest.			
Inoltre vengono scomputati i costi per il deposito di una CILA in sanatoria, necessaria a regolarizzare il reale assetto interno dell'abitazione, e per l'aggiornamento catastale, quantificabili in <b>€ 3.500,00</b> comprensivi di spese tecniche, diritti ed oblazioni.			
<b>- Altri tipi di detrazione – Vizi occulti in misura del 5%</b>			<b>€ 8.000,00</b>
<i>Descrizione:</i>			
Si deve apportare un'ulteriore riduzione al prezzo teorico per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti. Considerata l'età e lo stato generale del fabbricato si valuta congrua una riduzione del 5%.			
<b>Stima del valore di mercato dell'appartamento con metodo diretto di comparazione</b>			
$160.000,00 - 1.500,00 - 3.500,00 - 8.000,00 = 147.000,00 \text{ €}$			
Appartamento	€	Euro/00	
Foglio 23 part. 172 sub. 26	<b>147.000,00</b>	<b>Centoquarantasettemila/00</b>	

<b>Valore di mercato posto auto - Foglio 23 part. 172 sub. 54</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
Foglio 23 part. 172 sub. 54	15,28	525	€ 8.022,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 8.000,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
<b>Posto auto - Foglio 23 part. 172 sub. 54</b>			
Nessuna detrazione prevista.			
<b>- Altri tipi di detrazione – Vizi occulti in misura del 5%</b>			<b>€ 400,00</b>
<i>Descrizione:</i>			
Si deve apportare una riduzione al prezzo teorico per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti. Si valuta ancora congrua una riduzione del 5%.			
<b>Stima del valore di mercato del posto auto con metodo diretto di comparazione</b>			
$8.000,00 - 400,00 = 7.600,00 \text{ €}$			
L'importo si arrotonda ad <b>€ 7.500,00</b>			
<b>Posto auto</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>	
Foglio 23 part. 172 sub. 54	<b>7.500,00</b>	<b>Settemilacinquecento/00</b>	

Sommando i valori stimati per l'appartamento e per il posto auto si ottiene il valore complessivo del compendio, costituente lotto unico di vendita:

$$147.000,00 + 7.500,00 = 154.500,00 \text{ €}$$

**Il valore arrotondato e definitivo degli immobili pignorati è pari ad € 155.000,00 (Centocinquantacinquemila/00)**

Civitavecchia, lì 15/04/2024

L'ESPERTO ALLA STIMA  
Ing. Francesco Pepi

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

- A1) Planimetrie interne di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata degli immobili (Unico lotto)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Estratto di matrimonio degli esecutati