

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 233/2021

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

---

GIUDICE: Dott. Francesco Vigorito

C.T.U.: Arch. Carlotta Berton

CUSTODE: Notaio Pietro Miele

---

### 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 dei beni pignorati

Di concerto con il custode è stata verificata la completezza documentale di cui all'art. 567 ° comma c.p.c. che risulta idonea.

Per quanto contenuto in atti, gli immobili interessati dalla procedura sono siti nel comune di Bracciano e più precisamente:

- Unità immobiliare censita al NCEU al Foglio 27, Part. 94 Sub.6, Categoria A2 Classe 1, Consistenza 4,5 Vani, Superficie 57 m<sup>2</sup>.
- Unità immobiliare censita al NCEU al Foglio 27, Part. 94 Sub.503, Categoria A3 Classe 1, Consistenza 2 Vani, Superficie 52 m<sup>2</sup>.

Nella verifica al ventennio, l'immobile risulta essere di proprietà di:

- **Angelli, Marco Aurelio** nato in Brasile (EE) il 23/01/1957 - C.F. **NGUJCI57A232012** - Diritto di proprietà 54/5400
- **ABONASSI, Rosario** nato a ROMA (RM) il 16/03/1968 - C.F. **ABNSRS68D012012** Diritto di: Proprieta' per 5346/5400

### ELENCO DELLE TRASCRIZIONI al ventennio

**23/11/2021** - Registro Particolare 9370 Registro Generale 12643  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2565 del  
07/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

### ELENCO DELLE ISCRIZIONI al ventennio

**TRASCRIZIONE del 23/12/2005** - Registro Particolare 48927 Registro Generale  
84958 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 17624/11945 del 19/12/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

### UNITÀ IMMOBILIARE 1 - Foglio 27, Part. 94 Sub.503

L'immobile è costituito da un appartamento posto al secondo piano di un edificio sito in Via Gubbio 11. Esso costituito da un ingresso/cucina, 1 camera da letto ed un bagno. L'immobile verte in un discreto stato di conservazione

AMBIENTI	MQ CALPESTABILI		TIPOLOGIA	MQ COMM	SUP. OM
Ingr+A.C.	20,14	35,76	Locale	46,75	46,75
Bagno 1	5,10		Locale		
Camera 1	10,52		Locale		
Totale	35,76			46,75	46,75

### UNITÀ IMMOBILIARE 2 - Foglio 27, Part. 94 Sub.6

L'immobile è costituito da un appartamento posto al secondo piano di un edificio sito in Via Gubbio 7. Esso costituito da un ingresso/cucina, 2 camere da letto ed un bagno. L'immobile verte in un pessimo stato di conservazione a causa delle infiltrazioni d'acqua permeanti dalla copertura dell'edificio e dalle pareti perimetrali composte da muri a sacco con conseguente creazione di condensa e muffe sugli intonaci interni. Gli ambienti interni vertono in condizione di fatiscenza, al limite dell'utilizzo.

AMBIENTI	MQ CALPESTABILI		TIPOLOGIA	MQ COMM	SUP. OM
Ingr+A.C.	12,25	50,23	Locale	61,92	61,92
Bagno 1	2,75		Locale		
Camera 1	12,07		Locale		
Camera 2	13,40		Locale		
Camera 3	9,76		Locale		
Totale	50,23			61,92	61,92

La copertura è a falda inclinata ricoperta con coppi. Gli intonaci esterni sono rifiniti con tinta arancione al quarzo.

**TRASCRIZIONE del 23/12/2005** - Registro Particolare 48928 Registro Generale 84959 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 17624/11945 del 19/12/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**ISCRIZIONE del 23/12/2005** - Registro Particolare 25097 Registro Generale 84960 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 17625/11946 del 19/12/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Comunicazione n. 7082 del 15/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/06/2008. Cancellazione totale eseguita in data 14/08/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**ISCRIZIONE del 06/06/2008** - Registro Particolare 7528 Registro Generale 33752 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Repertorio 988/869 del 29/05/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**TRASCRIZIONE del 28/10/2021** - Registro Particolare 42200 Registro Generale 58511 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2177 del 18/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che si allega per completezza alla relazione oltre al report derivante dall'ispezione ipotecaria operata dalla scrivente.

I beni descritti nella certificazione sono rispondenti ai beni pignorati.

## **2. Descrizione degli immobili pignorati**

Gli immobili interessati dalla procedura sono sito nel Comune di Bracciano (Rm). Per comodità di trattazione si procederà con la descrizione di ogni singolo immobile al fine di definire i valori di stima linearmente.

Non sussiste esercizio di opzione IVA essendo già trascorsi 5 anni dalla costruzione del bene.

### **3. Storia e identificazione catastale**

L'unità immobiliare 1 censita al NCEU al Foglio 27, Part. 94, Sub. 6 risulta correttamente rappresentata e univocamente identificabile.

L'unità immobiliare 2 censita al NCEU al Foglio 27, Part. 94, Sub. 503 risulta non correttamente rappresentata benché univocamente identificabile. La superficie è stata suddivisa in ambienti dai quali è stato ricavato un ingresso con Angolo cottura, una camera da letto ed un bagno. Anche le bucatore delle finestre poste sul prospetto sud sono difformi rispetto a quanto attualmente rappresentato.

### **4. Situazione urbanistica**

Lo strumento urbanistico comunale colloca l'area su cui insiste l'edificio nell'area E4 - zona agricola di pregio paesistico

Il Comune di Bracciano, in forza della richiesta di accesso agli atti presentata, non è stato in grado di reperire alcun documento che certifichi lo stato urbanistico dell'immobile. In atti non è stata reperita alcuna indicazione in merito a numeri di concessione edilizia o atti urbanistici per mezzo dei quali procedere con la ricerca documentale. La ricerca presso l'Archivio di Bracciano è stata effettuata anche in riferimento ai nominativi degli esecutati.

### **5. Vincoli e oneri condominiali**

In base a quanto contenuto negli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, l'area di sedime su cui insiste l'immobile risulta interessata da vincoli artistici, storici e paesaggistici:

- TAVB\_cd058\_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.
- TAVB\_f058\_001 f) protezione dei parchi e delle riserve naturali

Dall'elaborato grafico del Piano di Assetto Idrogeologico l'area di sedime dell'edificio non ricade in aree di rischio.

Dall'elaborato grafico prodotto dal Comune di Bracciano, l'area di sedime dell'edificio non ricade in aree con gravame di uso civico.

## **6. Occupazione dell'immobile pignorato**

L'immobile 1 risulta locato dai signori [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di contratto del 11.01.2018 al n. 535-Serie 3T e codice identificativo TJQ18T000535000LC con scadenza 31/12/2021. Non risulta alcun rinnovo. Tutti i canoni risultano saldati.

L'immobile 2 risulta utilizzato dal Sig. [REDACTED].

## **7. Identificazione dei lotti**

La natura degli immobili consente una divisione del bene e la vendita in differenti lotti.

## **8. Stima**

La misurazione degli immobili oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi della letteratura tecnica e delle prassi consolidate. Per il calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state verificate tramite rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo con strumento di misurazione laser. I calcoli delle superfici sono stati quantificati tramite disegno CAD vettoriale.

## 8.1. Indagini di Mercato - Stima Diretta

Sulla base delle **indicazioni di prezzo presenti sul mercato di Bracciano**, per immobili con caratteristiche simili a quelle proprie del bene in oggetto, è stato individuato il valore del prezzo unitario medio, che è pari a **1.593,43 €/mq**

**L'Osservatorio del Mercato Immobiliare** riporta per il secondo semestre 2021 valori per immobili in condizioni normali un valore di mercato che oscilla tra un minimo di 1.000,00 €/mq e un massimo di 1.450,00 €/mq - **valore medio pari a 1.225,00 €/mq.**

Il sito internet **Borsinoimmobiliare.it** riporta per il mese di Aprile 2022 un valore medio per compravendite di appartamenti di 1.358 €/mq.

Operando la media dei 3 valori unitari reperiti si ottiene un valore unitario medio per lo stabile oggetto di stima pari a 1.392,14 €/mq. Stabilito il valore medio di riferimento e identificate le peculiarità del bene, si procede con l'individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'unità abitativa assegnando coefficienti correttivi che consentano di determinare con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato.

### UNITÀ IMMOBILIARE 1 - Foglio 27, Part. 94 Sub.6

Caratteristiche Intrinseche		
PIANO	Secondo senza ascensore	0,90
STATO CONSERVATIVO	Scadente	0,90
AFFACCIO	Su 2 lati	0,98
ESPOSIZIONE	Discretamente assoluta	1,00
ALTEZZA SOFFITTI	Media	1,00
VISTA	Su verde o panoramica	1,05
REGIME LOCATIVO	Libero	1,00
Caratteristiche Estrinseche		

TIPOLOGIA FABBRICATO	Non intensivo	1,00
STATO CONSERVATIVO	Scadente	0,95
SPAZI CONDOMINIALI	Senza spazi comuni	1,00
APPARTAMENTO DI SERVIZIO	Assente	1,00

**Valore unitario:** € 1.392,14 x 0,90 x 0,90 x 0,98 x 1,05 x 0,95 = € 1.102,32/mq comm.

In base a quanto finora esposto, è possibile determinare **il più probabile valore di mercato dell'per procedimento di stima diretta:** € 1.102,32 x mq 61,92 di sup. omogeneizzata = € **68.255,18**

### UNITÀ IMMOBILIARE 2 - Foglio 27, Part. 94 Sub.503

Caratteristiche Intrinseche		
PIANO	Terra senza ascensore	0,92
STATO CONSERVATIVO	Buono	1,05
AFFACCIO	Su 1 lato	0,93
ESPOSIZIONE	Scarsamente assolata	0,95
ALTEZZA SOFFITTI	Media	1,00
VISTA	Su verde o panoramica	1,05
REGIME LOCATIVO	Libero	1,00
Caratteristiche Estrinseche		
TIPOLOGIA FABBRICATO	Non intensivo	1,00
STATO CONSERVATIVO	Medio	1,00
SPAZI CONDOMINIALI	Senza spazi comuni	1,00
APPARTAMENTO DI SERVIZIO	Assente	1,00

**Valore unitario:** € 1.392,14 x 0,92 x 1,05 x 0,93 x 0,95 x 1,05 = € 1.247,55/mq comm.

**Immobile 2:** € 1.247,55x mq 46,75 di sup. omogeneizzata = € **58.322,87**

## 8.2. Indagini di Mercato - Metodo indiretto capitalizzazione del reddito



Per stabilire il più probabile valore di mercato con il metodo di stima indiretto si è proceduto ad una ricerca di mercato nelle locazioni, il cui esito ha identificato come valore medio di locazione un importo pari a 4,75 €/mq-mese.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta per il secondo semestre 2021 valori per immobili in condizioni normali un valore di mercato che oscilla tra un minimo di 4,00€/mq mese e un massimo di 5,80€/mq - valore medio pari a 4,90€/mq-mese.

Effettuando la media dei 2 valori unitari reperiti si ottiene un valore di locazione pari a 5,08 €/mq-mese.

### **UNITÀ IMMOBILIARE 1 - Foglio 27, Part. 94 Sub.6**

Moltiplicando il valore di locazione medio identificato per la superficie utile lorda dell'immobile pari a mq 61,92 si ottiene il valore del canone medio mensile pari a 314,24 € per mese. Dato il canone medio mensile, si ottiene il canone annuale moltiplicando questo per i 12 mesi, ottenendo il valore annuale di locazione del bene pari a 3.770,93 €/anno. L'ammontare complessivo delle detrazioni viene determinato nella misura di € 791,89 corrispondenti percentualmente al 21% del reddito lordo e così suddivise tra le diverse voci di spesa afferenti al locatore:

Spese per manutenzione ordinaria e straordinaria	2%
Spese per servizi ed amministrazione	2%
Alee per sfitti ed inesigibilità	0%
Spese per assicurazioni	2%
Aliquota annua di ammortamento	1%
Aliquota per imposte e tasse	14%
<b>Totale</b>	<b>21%</b>

Il reddito annuo netto da considerare a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.979,03.

## UNITÀ IMMOBILIARE 2 - Foglio 27, Part. 94 Sub.503

Moltiplicando il valore di locazione medio identificato per la superficie utile lorda dell'immobile pari a mq 46,75 si ottiene il valore del canone medio mensile pari a 237,26 € per mese. Dato il canone medio mensile, si ottiene il canone annuale moltiplicando questo per i 12 mesi, ottenendo il valore annuale di locazione del bene pari a 2.847,08 €/anno. L'ammontare complessivo delle detrazioni viene determinato nella misura di € 597,89 corrispondenti percentualmente al 21% del reddito lordo e così suddivise tra le diverse voci di spesa afferenti al locatore:

Spese per manutenzione ordinaria e straordinaria	2%
Spese per servizi ed amministrazione	2%
Alee per sfitti ed inesigibilità	0%
Spese per assicurazioni	2%
Aliquota annua di ammortamento	1%
Aliquota per imposte e tasse	14%
<b>Totale</b>	<b>21%</b>

Il reddito annuo netto da considerare a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.249,19.

La determinazione analitica del saggio di capitalizzazione sono state analizzate le caratteristiche positive e negative che caratterizzano il bene e che influiscono sulla misura dello stesso. L'area omogenea di mercato trova il suo riferimento nel mercato relativo alle aree intermedie, per le quali i saggi di capitalizzazione a destinazione abitativa si presentano con valori variabili fra il 2% e il 6%. Partendo quindi dal valore intermedio pari al 4%, sono così analizzati i quattro gruppi di caratteristiche:

<b>Caratteristiche di localizzazione</b>	
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	0,15
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	0,02

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,00
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,03
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,03
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,03
<b>Caratteristiche di posizione</b>	
Panoramicità	0,00
Prospicienza e luminosità	0,00
Quota rispetto al piano stradale	0,00
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	0,00
<b>Caratteristiche tipologiche</b>	
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	0,06
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,00
Età dell'edificio	0,00
<b>Caratteristiche produttive</b>	
Superficie dell'appartamento	0,00
<b>Totale 0,14</b>	

La somma algebrica dei punteggi assegnati ai quattro gruppi di caratteristiche modifica il valore intermedio del saggio di capitalizzazione del 4% portandolo ad un valore pari a 4,14%. Il conseguente valore risulta pari a:

**IMMOBILE 1:**  $2.979,03€ \times 0,0414 = € 71.957,32$

**IMMOBILE 2:**  $2.249,19€ \times 0,0414 = € 54.328,24$

Il più probabile valore di mercato stimato operando la media matematica fra i due valori stabiliti con metodo diretto e indiretto è pari a:

**VALORE STIMATO IMMOBILE 1:** € 70.106,54 arrotondati per difetto in **€ 70.000.**

**VALORE STIMATO IMMOBILE 2:** € 56.325,56 arrotondati per difetto in **€ 56.000.**

Tale importo va decurtato delle spese per la comunicazione in sanatoria degli spazi

interni e delle bucatore delle finestre, stimata in € 3.000 compresi oneri e parcella professionista, per un importo finale di **53.000€**

## **CAPITOLO 2 - PREMESSA**

Descrizione:

### **UNITÀ IMMOBILIARE 1 - Foglio 27, Part. 94 Sub. 6**

L'immobile è costituito da un appartamento posto al secondo piano di un edificio sito in Via Gubbio 7. Esso costituito da un ingresso/cucina, 2 camere da letto ed un bagno. L'immobile verte in un pessimo stato di conservazione a causa delle infiltrazioni d'acqua permeanti dalla copertura dell'edificio e dalle pareti perimetrali composte da muri a sacco con conseguente creazione di condensa e muffe sugli intonaci interni. Gli ambienti interni vertono in condizione di fatiscenza, al limite dell'utilizzo.

### **UNITÀ IMMOBILIARE 2 - Foglio 27, Part. 94 Sub. 503**

L'immobile è costituito da un appartamento posto al secondo piano di un edificio sito in Via Gubbio 11. Esso costituito da un ingresso/cucina, 1 camera da letto ed un bagno. L'immobile verte in un discreto stato di conservazione

### CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
<b>RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI</b>	<b>ATTIVITÀ</b>	<b>DATA</b>	<b>ESITO</b>	<b>Allegato (Eventuale)</b>
PST GIUSTIZIA	Giuramento	15.2.2022	( accettazione nomina)	1
	Fascicolo telematico		(Tipo consultazione)	-
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		Planimetrie, visure	1
	Conservatoria		Telematico	3
GOOGLE	(Inquadramento Territoriale)		Localizzazione	4
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		PTPR, PAI, PRG, USI CIVICI	5
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
<b>UFFICI</b>	<b>UFFICIO/ATTIVITÀ</b>	<b>ESITO</b>		<b>Allegato (Eventuale)</b>
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Licenza edilizia non reperita		
UNIV. AGRARIA		Libero da attestazione Usi civici		6
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Richiesta visure e planimetrie catastali		7
	Pubblicità Immobiliare	Verifica ventennio e intestazioni corrette		8
	Locazioni	-		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		9
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)		10
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
<b>RIUNIONI/INCONTRI</b>	<b>MOTIVO</b>	<b>DATA/ORA</b>	<b>ESITO</b>	<b>Allegato (Eventuale)</b>
COMUNE DI BRACCIANO	Sopralluogo	1.3.2022	Accesso effettuato	11
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	12.07.2022		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE			No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Si	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

URL: [www.energiarchitettura.com](http://www.energiarchitettura.com) e-mail: [info@energiarchitettura.com](mailto:info@energiarchitettura.com) PEC: [c.berton@pec.archrm.it](mailto:c.berton@pec.archrm.it)

## 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)
Cert. ipotecario	Si			
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

IPOTECHE:

**SCRIZIONE del 23/12/2005** - Registro Particolare 25097 Registro Generale 84960 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 17625/11946 del 19/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Comunicazione n. 7082 del 15/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/06/2008. Cancellazione totale eseguita in data 14/08/2008 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**ISCRIZIONE del 06/06/2008** - Registro Particolare 7528 Registro Generale 33752 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Repertorio 988/869 del 29/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

PIGNORAMENTI:

**TRASCRIZIONE del 28/10/2021** - Registro Particolare 42200 Registro Generale 58511 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2177 del 18/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SEQUESTRI:

DOMANDE GIUDIZIALI:

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333 9295439

URL: [www.energiarchitettura.com](http://www.energiarchitettura.com) e-mail: [info@energiarchitettura.com](mailto:info@energiarchitettura.com) PEC: [cberton@pec.archrmit.it](mailto:cberton@pec.archrmit.it)

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
1. ██████████ - Proprietà per 54/5400	Si
2. ██████████ - Proprietà per 5346/5400	
Atto di compravendita Registro Particolare 48928 Registro Generale 84959 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 17624/11945 del 19/12/2005	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile: libero per entrambi

-e2 - Certificato di matrimonio:

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 2	Appartamento							
COMUNE	Bracciano							
VIA / CIVICO	Via Gubbio 11							
PIANO/INTERNO	TERRA							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Residenziale						35,76	
	SUPERFICIE COMMERCIALE						46,75	
RILIEVO E DOC. FOTOGRAFICA	Allegato - Rilievo e Documentazione Foto							
CONFINI								
NORD: Distacco SUD: Distacco EST: altra U.I: OVEST: vano scale								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona	Cat	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
27	94	503			A3	1	Totale: mq 52	€ 175,60
Indirizzo: Via Gubbio 11 piano: T								

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

URL: [www.energiarchitettura.com](http://www.energiarchitettura.com) e-mail: [info@energiarchitettura.com](mailto:info@energiarchitettura.com) PEC: [c.berton@pec.archrm.it](mailto:c.berton@pec.archrm.it)

Caratteristiche Intrinseche		
Piano	Terra senza ascensore	0,92
Stato conservativo	Buono	1,05
Affaccio	Su 1 lato	0,93
Altezza soffitti	Media	1,00
Vista	Su verde o panoramica	1,05
Regime locativo	Libero	1,00
Caratteristiche Estrinseche		
Tipologia fabbricato	Non intensivo	1,00
Stato conservativo	Medio	1,00
Spazi condominiali	Senza spazi comune	1,00
Appartamento di servizio	Assente	1,00

Quesito 2.B)

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

Immobile 2 - ESENTE

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

L'immobile 2 NON è conforme alla descrizione del bene.

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

a1: La rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile 2 riporta una differente distribuzione degli spazi interni e delle bucaure sul prospetto SUD.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 2 - La visura catastale identifica correttamente il bene

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie:

La planimetria non è conforme allo stato di fatto dell'immobile

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

URL: [www.energiarchitettura.com](http://www.energiarchitettura.com) e-mail: [info@energiarchitettura.com](mailto:info@energiarchitettura.com) PEC: [c.berton@pec.archimut](mailto:c.berton@pec.archimut)



#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:** Lo strumento urbanistico comunale colloca l'area su cui insiste l'edificio nell'area E4 - zona agricola di pregio paesistico

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Non è stato reperito presso gli archivi comunali alcun titolo edilizio che legittimi la preesistenza dell'immobile.

Quesito 4.D) - Agibilità

**Dichiarazione di agibilità:** L'edificio non è dotato di dichiarazione di agibilità

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

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

Il Comune di Bracciano, in forza della richiesta di accesso agli atti presentata, non è stato in grado di reperire alcun documento che certifichi lo stato urbanistico dell'immobile. In atti non è stata reperita alcuna indicazione in merito a numeri di concessione edilizia o atti urbanistici per mezzo dei quali procedere con la ricerca documentale. La ricerca presso l'Archivio di Bracciano è stata effettuata anche in riferimento ai nominativi degli esecutari

#### 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: Non è costituito Condominio

Spese straordinarie già deliberate: Non è costituito Condominio
Spese condominiali: Non è costituito Condominio
Altro:

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

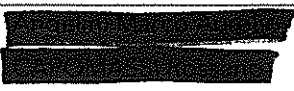
Dall'elaborato grafico prodotto dal Comune di Bracciano, l'area di sedime dell'edificio non ricade in aree ad oggi indicanti gravame di uso civico.

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) - Occupazione dell'immobile

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Immobile 2	X	

Quesito 6.B) - Possesso dell'immobile

<b>Immobile</b>	<b>Intestatari</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
1		Atto di compravendita	Registro Particolare 48928 Registro Generale 84959 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 17624/11945 del 19/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

Descrizione:				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO

Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	-	-	-	-

Quesito 6.D) - Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Nessuna assegnazione
Opponibilità -

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

IMMOBILE 2 - 235 € per mese
-----------------------------

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) - Quota di pignoramento

I due immobili oggetto della procedura, per opportunità di vendita immobiliare, sono stati identificati come un unico lotto di vendita.

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario Destinatario	Beni (F., p.lfa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
2		Foglio 27, Part. 94, Sub. 503, Categoria A3	54/5400	Registro Particolare 48928 Registro Generale 84959 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 17624/11945 del 19/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2		Foglio 27, Part. 94, Sub. 503, Categoria A3	5346/5400	Registro Particolare 48928 Registro Generale 84959 Pubblico ufficiale VERDE CAMILLO Repertorio 17624/11945 del 19/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione</u> : LOTTO 2
Lotto 2: IMMOBILE 2 - Foglio 27 Part. 94 Sub. 503, Categoria A3

Quesito 7.C) -Vendita beni pignorati

Unico lotto: l'immobile è vendibile in 2 lotti separati

## 8. STIMA

Quesito 8.A) -Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

<b>Immobile 2</b>		Superficie lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Superficie ragguagliata
		46,75	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	46,75
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo - Stima diretta e stima indiretta con capitalizzazione del reddito				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali		€/mq 1.593,43	€/mq 1.392,14
	OMI	Min. 1.000 ÷ Max. 1450	€/mq 1.225,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq 1.358,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'unità abitativa (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) ed assegnazione di coefficienti correttivi che consentano di determinare con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
IMMOBILE 2	46,75	1.204,82	€ 56.325,56	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 56.000	
- Altri tipi di detrazione -				
Descrizione: sanatoria distribuzione spazi interni e bucatore SCIA SANATORIA € 3.000				
Valore di Mercato in cifra tonda al netto delle spese di sanatoria: 53.000€				

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

URL: [www.energiarchitettura.com](http://www.energiarchitettura.com) e-mail: [info@energiarchitettura.com](mailto:info@energiarchitettura.com) PEC: [c.berton@pec.archrm.it](mailto:c.berton@pec.archrm.it)

Santa Marinella, 25 Marzo 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Carlotta Berton

## CAPITOLO 5 - ALLEGATI

1. Giuramento e accettazione nomina
2. Planimetrie e visure catastali
3. Conservatoria
4. Georeferenziazione dell'immobile
5. Vincoli territoriali
6. Documentazione urbanistica
7. Usi civici
8. Certificati anagrafici e contratto di locazione
9. Verbale sopralluogo
10. Planimetrie dell'immobile
11. Report Fotografico

