

Dott. Fabrizio Gulli, Architetto

Via XX settembre n. 33

00062 Bracciano (Roma)

cell 3289561925

Email: fabriziogulli1968@gmail.com

PEC: fa.gulli@pec.archrm.it

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 159/2022**

PROMOSSA DA: **DOVALUE S.P.A. MANDATARIA DI BELGIRATE**
 SECURITISATION S.R.L.

CONTRO:

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: **ARCH. FABRIZIO GULLI**

CUSTODE: **AVV. CATERINA TANCREDI**

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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

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

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **treinta** 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.

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Fabrizio Gulli** CTU della procedura esecutiva in oggetto ha ricevuto l'incarico come perito dal G.E. dott. Francesco Vigorito con decreto di nomina del 11/11/2022.

In data 16/11/2022 ha depositato sul portale della giustizia formale accettazione dell'incarico.

Con lo stesso decreto il G.E. ha nominato anche il custode **Avv. Caterina Tancredi**, con la quale il sottoscritto ha svolto le operazioni peritali di verifica documentale e il sopralluogo presso l'immobile.

Il Giudice ha fissato l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'audizione del debitore e di tutte le altre parti coinvolte per il giorno 21/03/2023;

ha disposto che il C.T.U. invii almeno 30 giorni prima dell'udienza copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode nominato;

ha stabilito il termine di dieci giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.

A causa dell'impossibilità di effettuare il sopralluogo previsto per irreperibilità degli esecutati, sono state chieste e ottenute due proroghe per il deposito della CTU e il G.E. ha fissato le nuove date delle udienze, la prima per il giorno 11/07/2023 e la seconda e definitiva per il giorno 12/12/2023 con le stesse modalità già fissate per l'udienza del 21/03/2023 e con termini a ritroso decorrenti da tale data.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	16/11/2022	Deposito su portale dichiarazione di accettazione incarico	
	Fascicolo telematico	16/11/2022	Consultazione telematica e estrazione file dal portale	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	21/11/2022	Consultazione ed estrazione visure storiche, planimetrie e estratto di mappa catastale	All. 1

	Conservatoria	26/06/2023	Consultazione ed estrazione visura ipotecaria per immobile	All. 2
GOOGLE	Inquadramento territoriale	21/06/2023	Estrazione immagine satellitare	All. 3
REGIONE LAZIO	Consultazione cartografia regionale	21/06/2023	Estrazione cartografia vincoli paesaggistici	All. 3
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI BRACCIANO	Urbanistica	Concessione edilizia n. 43/92 del 02/06/1992 Concessione edilizia n. 80/96 del 23/06/1996 in variante della n. 43/92 Il Certificato di Agibilità è stato richiesto ma non risulta rilasciato per carenza di documentazione		All. 4
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		Estratto certificato stato civile		All. 5
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto di compravendita richiesto direttamente allo studio notarile ANTONIO OLIVA		All. 6
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	20/06/2023 ore 15,30	Positivo con accesso forzoso	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21/03/2023 ore 12,00	Udienza fissata dal G.E. in data 31/10/2022	
	Udienza	11/07/2023 ore 9,00	Data della nuova udienza fissata dal G.E. il 16/02/2023 a seguito di richiesta proroga da parte del CTU	
	Udienza	12/12/2023 ore 12,00	Data della nuova udienza fissata dal G.E. il 15/07/2023 a seguito di richiesta proroga da parte del CTU	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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	27/10/2022		SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile residenziale - Tipo:** appartamento piano secondo - **vedi quesito 2.A)**
 - **Immobile non residenziale - Tipo:** cantina piano interrato - **vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE: <ul style="list-style-type: none">- ISCRIZIONE del 20/07/2006 - Registro Particolare 12849 Registro Generale 49173 Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Repertorio 20776/13404 del 17/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
PIGNORAMENTI: <ul style="list-style-type: none">- TRASCRIZIONE del 11/08/2022 - Registro Particolare 35142 Registro Generale 48602 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2295/2022 del 05/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
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
	No
PROVENIENZA (1. F): <ul style="list-style-type: none">- TRASCRIZIONE del 09/12/2002 - Registro Particolare 37445 Registro Generale 53141 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Repertorio 36501/15565 del 05/12/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA- TRASCRIZIONE del 20/07/2006 - Registro Particolare 29206 Registro Generale 49172 Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Repertorio 20775/13403 del 17/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	

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

- I sig.ri [REDACTED] con atto di compravendita del 05/12/2002, Pubblico ufficiale Pugliese Antonio, Repertorio n. 36501/15565, acquistava dai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà degli immobili;
- I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con atto di compravendita del 17/07/2006, Pubblico ufficiale Oliva Antonio, Repertorio n. 20775/13403, acquistava sig.ri [REDACTED] la piena proprietà degli immobili.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Dal certificato di stato civile rilasciato dal comune di Bracciano in data 26/06/2023 è risultato che i sig.ri [REDACTED] sono coniugati dal 26/08/1995 (vedi allagato 5)

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile	Tipo: Appartamento							
COMUNE	BRACCIANO							
VIA / CIVICO	Via dei Tigli n. 8, scala B							
PIANO/INTERNO	Piano 2°, int. 8							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	PIANO SECONDO							
	Soggiorno/Pranzo/A.C.	mq. 22,55						
	Letto	mq. 14,35						
	Bagno	mq. 4,67						
	Disimpegno	mq. 2,94						
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE CALPESTABILE		mq. 44,51						
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE							
Terrazzo		mq. 5,50						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegato 7 – Allegato 8							
CONFINI	L'immobile confina con vano scala, interno 7 e interno 9							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
23	213	72	1	A/2	2	3,5		€ 343,44
Indirizzo: VIA ARCHIMAZZASETTE n. SNC, Scala B, Interno 8, Piano 2.								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile è ubicato al piano secondo di una palazzina residenziale realizzata tra il 1992 e 1996. A seguito di sopralluogo effettuato in data 20/06/2023 l'immobile risulta suddiviso in più ambienti distinti distribuiti su								

un unico livello e precisamente: soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno e n. 2 camere.

Allo stato attuale l'immobile si trova in stato di abbandono e versa in uno stato di conservazione e manutenzione scadente. Al suo interno sono stati rinvenuti arredi semidistrutti, cartoni pieni di materiale di vario genere e documenti vari.

I materiali da costruzione utilizzati per le finiture si possono definire di media fattura e sono:

- pavimenti interni ed esterni in gres porcellanato colore marrone con mattonelle di forma quadrata;
 - pavimenti e rivestimenti servizi igienici con mattonelle di forma rettangolare colore bianco;
 - pareti intonacate con finitura colore rosa;
 - soffitti intonacati con finitura colore bianco;
 - Impianto elettrico realizzato completo di prese e interruttori ad incasso e quadro elettrico generale di comando dotato di interruttori magnetotermici parziali e interruttore differenziale;
 - Impianto citofonico condominiale;
 - Impianto termico con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio colore bianco
- Per quanto riguarda la caldaia si specifica che al momento del sopralluogo sono stati rinvenuti solo gli attacchi sul terrazzo esterno e da quanto è stato possibile capire in precedenza era sicuramente montata e funzionante, ma prima di abbandonare l'immobile il proprietario o probabili inquilini l'hanno rimossa e portata via;
- Bagno completo di sanitari in ceramica bianca e rubinetteria in metallo cromato;
 - Porte interne in legno tamburato colore noce chiaro;
 - Infissi esterni in legno di pino colore naturale e tapparelle in PVC colore bianco.

La palazzina è dotata di ascensore comune, ma da informazioni ricevute dall'amministratore del condominio, al momento è fermo per mancanza di manutenzione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile si trova in un contesto urbanistico caratterizzato da una densità abitativa medio/alta.

È ubicato all'interno di una palazzina residenziale costituita da 4 piani fuori terra e piano interrato.

Esternamente il fabbricato è rifinito con mattoni in laterizio colore rosso e versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

Immobile	Tipo: Cantina piano S1								
COMUNE	BRACCIANO								
VIA / CIVICO	Via dei Tigli n. 8, scala B								
PIANO/INTERNO	Interrato								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	PIANO INTERRATO								
	Cantina						mq. 4,52		
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE CALPESTABILE							mq. 4,52		
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato 7 – Allegato 8					
CONFINI									
L'immobile confina con i magazzini n. 7, n. 9 e corridoio condominiale.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
23	213	99	1	C/2	7	4		€ 14,05	
Indirizzo: VIA ARCHIMAZZASETTE n. SNC, Scala B, Piano S1									
CARATTERISTICHE INTERNE									
La Cantina è ubicata al piano interrato ed è raggiungibile sia dalla scala condominiale della palazzina, sia dalla rampa carrabile di accesso ai box auto.									
Si trova lungo un corridoio interno parallelo alla corsia di manovra dei box auto e si accede da una porta in lamiera									

zincata.

Le pareti sono realizzate con blocchi in laterizio rifiniti con rasatura di malta cementizia, il soffitto in cls lasciato al rustico e il pavimento è in cls liscio. Il locale è privo di finestre.

Al momento del sopralluogo al suo interno sono stati rinvenuti materiali di vario genere e sul pavimento sia della cantina, sia del corridoio di accesso, è stata rilevata la presenza di acqua stagnante dovuta senza dubbio a fenomeni di infiltrazione estesi su tutta la zona cantine.

Da quanto rilevato è possibile affermare che tutta la zona cantine è in stato di abbandono totale.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'esterno della Cantina e tutto il corridoio di accesso si trova allo stato rustico con mattoni in laterizio privi di intonaco

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...	Tipo: Terreno coltivato/libero, ecc					
COMUNE						
VIA / CIVICO						
TIPO COLTURA						
TOTALE SUPERFICIE	mq					
SERVITU'						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						
CONFINI						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						
CARATTERISTICHE INTERNE						
CARATTERISTICHE ESTERNE						

Quesito 2.B)

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

Immobile sub 72 e sub 99. Relativamente all'imponibilità IVA per la cessione dell'immobile in oggetto (ex art. 10, comma 1, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972), la disciplina prevede l'esenzione da IVA perché non si è in presenza di nessuna delle eccezioni che prevede la norma:

- cessione posta in essere da impresa di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessione posta in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto;
- cessione di "alloggio sociale" da chiunque effettuata per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme con quella attuale.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Lo stato di fatto dell'appartamento è leggermente difforme da quello accatastato, ma come sarà meglio spiegato nel successivo punto 4.C) la difformità non è sanabile, per cui rimane valida la planimetria già depositata in atti in quanto saranno previste opere di ripristino.

Si evidenzia che nella visura catastale, sia per l'appartamento, sia per la cantina, è riportata Via Archimazzasette anziché Via dei Tigli, ma questo disallineamento, dovuto al fatto che originariamente la via corretta era quella attualmente in visura, è facilmente modificabile con una semplice istanza al contact center del catasto per variazione toponomastica.

Immobile ...

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

La mappa censuaria degli immobili in oggetto non è allegata alla relazione notarile depositata, quindi il C.T.U. ha provveduto ad estrarla dalla piattaforma Sister (vedi allegato 1).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

PRG approvato con D.G.R. del Lazio n. 789 del 22.10.2009

NTA PRG zona di ubicazione immobile pignorato: art. 41 - Sottozona B1- zona di completamento satura

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

A seguito di sopralluogo è stata riscontrata una difformità riguardante l'appartamento.

In particolare risulta realizzato un muro divisorio che divide in due parti il soggiorno/pranzo, costituendo di fatto due vani distinti al posto di quello singolo originario.

Dal punto di vista planimetrico la Cantina al piano S1 è conforme al progetto approvato. Tuttavia si ravvisa una diversa misura delle altezze interne e in particolare l'altezza rilevata è pari a ml. 2,50, mentre quella in progetto è pari a ml. 3,30.

Comunque a giudizio dello scrivente l'altezza interna della cantina nel corso del tempo non ha subito modifiche e

quella attuale è quella originaria del locale quando è stato realizzato.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Dalla documentazione estratta dagli archivi comunali è stato accertato che per la palazzina in questione non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità per carenza di documentazione (vedi allegato 4).

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

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

Immobile: appartamento piano secondo

Difformità edilizie:

diversa distribuzione degli spazi interni;

Sanabilità:

- ai sensi dell'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985, la nuova parete divisoria realizzata tra soggiorno e camera non è sanabile in quanto le ragioni di credito sono di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio - Legge n. 326 del 24/11/2003;
- non è sanabile neanche ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5, DPR 380/2001 e s.m.i. in quanto non rispetta le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque non rispetta le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare le norme igienico-sanitarie.

Costi:

- Rimozione parete divisoria € 200,00

Immobile: Cantina piano S1

- Nessuna difformità riscontrata suscettibile di sanatoria

Si allega planimetria con evidenziati gli abusi riscontrati (vedi allegato 8)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Gli immobili fanno parte sia del "Condominio Via dei Tigli n. 8", e le quote millesimali complessive assegnate sono:

- appartamento Tabella A = 16,13/1000 – Cantina Tabella A = 0,34/1000

Le spese fisse di gestione e manutenzione sono:

- Appartamento: n. 3 rate da € 121,00 - Cantina: n. 3 rate € 1,00

Spese straordinarie già deliberate:

Non ci sono spese straordinarie deliberate

Spese condominiali:

Alla data del 18/11/2022 nei confronti del condominio risulta un debito a carico dell'esecutato pari ad € 2.942,85

(Vedi allegato 9)

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

Gli immobili non risultano gravati da diritti demaniali e usi civici
(vedi allegato 10)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

Immobile	Libero	Occupato
Appartamento piano secondo	X	
Cantina piano S1	X	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione titolo di proprietà
Appartamento piano secondo Cantina piano S1	[REDACTED] dal 05/12/2002 al 17/06/2006	Atto di compravendita	TRASCRIZIONE del 09/12/2002 Registro Particolare 37445 Registro Generale 53141 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Rep. 36501/15565 del 05/12/2002 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
Appartamento piano secondo Cantina piano S1		Atto di compravendita	TRASCRIZIONE del 20/07/2006 Registro Particolare 29206 Registro Generale 49172 Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Rep. 20775/13403 del 17/07/2006 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

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

Descrizione:

L'ipotesi non sussiste

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

L'ipotesi non sussiste

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Non richiesto

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatarario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione pignoramento
Appartamento piano secondo e cantina piano S1		Immobili distinti al NCEU al foglio 23, particella 213 sub. 72 - appartamento sub. 99 – Cantina	100%	TRASCRIZIONE del 11/08/2022 - Registro Particolare 35142 Registro Generale 48602 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2295/2022 del 05/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1:

Lotto 2:

Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento piano secondo e una cantina al piano S1.

Di fatto i due immobili sono divisi e catastalmente ben identificati e potrebbero essere venduti come lotti separati.

A giudizio dello scrivente la vendita in lotti separati comporterebbe un deprezzamento di entrambi, oltre ad una minore appetibilità, per cui si ritiene opportuno costituire un lotto unico.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: X

Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

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

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano secondo		mq 53,97	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 51,71
	Accessori	TERRAZZO	mq. 5,50	30%

		Superficie commerciale	mq 53,63
Immobilie ...	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Cantina piano S1	mq. 5,47	25%	mq. 1,37
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili è quello sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore unitario di mercato dell'immobile e moltiplicarlo per la sua superficie commerciale .			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento piano secondo	Val. locali	Min. 1050 ÷ Max. 1500	€/mq 1327
	OMI	Min. 1150 ÷ Max. 1650	
	BI	Min. 1027 ÷ Max. 1585	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
Al fine di una maggiore approssimazione al reale valore intrinseco dell'immobile, procediamo introducendo alcuni coefficienti correttivi da applicare al prezzo unitario determinato pari ad € 1330 euro al metro quadrato di superficie raggiugliata.			
Innanzitutto abbiamo calcolato la media dei tre <u>valori minimi</u> riportati in tabella che corrisponde ad €/mq 1076 e la media dei tre <u>valori massimi</u> sempre in tabella che corrisponde ad €/mq 1578.			
La media di questi due valori (€/mq 1142 e €/mq 1628) dà come risultato arrotondato €/mq 1327 , come già determinato in tabella.			
I coefficienti correttivi considerati riguardano sia il contesto ambientale, e dunque si riferiscono alle caratteristiche insediative, alla vicinanza ad infrastrutture viarie e di servizio, alla tipologia edilizia, sia i caratteri propri dell'unità abitativa, come posizione, orientamento, luminosità, materiali, finiture, impianti e qualità architettonica.			
In particolare consideriamo i seguenti coefficienti, con l'avvertenza che indicheremo un valore totale minimo dei coefficienti che sarà pari a 0,81 e dunque farà avvicinare il prezzo unitario al livello inferiore del range indicato corrispondente ad €/mq 1076, mentre il valore totale massimo di 1,19 lo farà variare verso il livello superiore corrispondente ad €/mq 1578; ovviamente, qualora la sommatoria dei coefficienti fornisse il valore di 1,00, il prezzo unitario corrisponderà alla media tra il livello inferiore e quello superiore e coinciderà con il prezzo medio già determinato pari a €/mq 1327.			
I coefficienti individuati sono i seguenti:			
C1	contesto ambientale, tipologia insediativa, ubicazione	coeff. 0,25 – 0,33	
C2	tipologia edilizia;	coeff. 0,13 – 0,19	
C3	posizione, orientamento, luminosità;	coeff. 0,14 – 0,20	
C4	materiali, finiture, impianti;	coeff. 0,14 – 0,23	
C5	stato di manutenzione, qualità	coeff. 0,15 – 0,24	

La somma dei valori minimi fornisce il valore di coefficiente pari a 0,81 mentre la somma dei valori massimi fornisce un valore di 1,19.

Nel caso in esame i **coefficienti correttivi** sono stati così determinati:

- **C1:** il fabbricato è ubicato all'interno di aree a utilizzazione semintensiva caratterizzate da un tessuto urbano densamente edificato, costituito principalmente da palazzine su 4/5 piani. Nella zona sono presenti tutti i servizi principali. La rete stradale della zona consente di raggiungere facilmente tutte le direzioni. Gli elementi analizzati portano alla determinazione del **coefficiente 0,30**;
- **C2:** la tipologia edilizia a palazzina, senz'altro la più diffusa nella zona, potrebbe incontrare il favore degli acquirenti perché, a parità di consistenza e prestazioni, è meno costosa. **coefficiente 0,17**;
- **C3:** gli elementi considerati determinano un **coefficiente 0,16**;
- **C4:** materiali e finiture sono di media fattura, **coefficiente 0,15**;
- **C5:** lo stato di manutenzione e la qualità architettonica d'insieme sono di livello basso **coefficiente 0,15**.

La somma dei coefficienti correttivi come sopra determinati fornisce un valore di 0,93.

Come descritto nel precedente punto 2/A l'immobile si trova in stato di abbandono con necessità di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e in particolare, ai fini di renderlo di nuovo utilizzabile, sono necessari lavori di ritinteggiatura di tutte le pareti e soffitti, installazione di un nuovo generatore di calore e sostituzione portoncino d'ingresso, i cui costi sono di seguito elencati:

- tinteggiatura completa pareti e soffitti €. 3.000
- installazione nuovo generatore di calore con rilascio di dichiarazione di conformità €. 2.000
- sostituzione portoncino d'ingresso €. 800

Totale costi di manutenzione appartamento €. 5.800

-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Coeff. Corr.	Valore di mercato
Appartamento piano secondo	53,63	1327	0,93	€ 66.185
Cantina piano S1	1,37	1327	0,93	€. 1.690
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 67.875
- Detrazione spese di ripristino – (vedi quesito 4.E)				
Appartamento piano secondo				
Costo lavori rimozione parete divisoria				€ 200
- Detrazione oneri condominiali insoluti – (vedi quesito 5.B)				
Appartamento piano secondo + cantina piano S1				€ 2.942,85
- Detrazione spese per opere di manutenzione – (vedi quesito 8.A ultimo capoverso)				
Appartamento piano secondo				€ 5.800
Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratte spese e oneri insoluti)				
Intero compendio pignorato	€ 67.875 - € 8.943		Euro 58.932	

Dott. Fabrizio Gulli, Architetto

Via XX settembre n. 33

00062 Bracciano (Roma)

cell 3289561925

Email: fabriziogulli1968@gmail.com

PEC: fa.gulli@pec.archrm.it

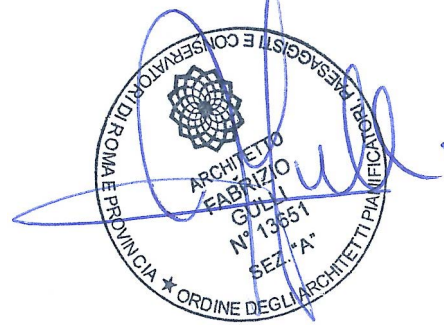
- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Bracciano, li 23/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Fabrizio Gulli



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- ALLEGATO 2: Visure ipotecarie
- ALLEGATO 3: Inquadramento territoriale, cartografie edilizie-urbanistiche e vincoli paesaggistici
- ALLEGATO 4: Autorizzazioni edilizie
- ALLEGATO 5: Certificato stato civile
- ALLEGATO 6: Atto notarile
- ALLEGATO 7: Documentazione fotografica
- ALLEGATO 8: Planimetria del bene con evidenziati gli abusi riscontrati
- ALLEGATO 9: Documentazione condominiale
- ALLEGATO 10: Attestazione usi civici