

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 200/2023**

PROMOSSA DA: **XXX**

CONTRO: **XXX**

GIUDICE: **Dott. Stefano Palmaccio**

C.T.U.: **Arch. Massimo Pantanelli**

CUSTODE: **Dott. Dario Di Vaia**

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 precedenti 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

Descrizione: Premesso che con decreto emesso in data 16,12,2023 io sottoscritto Arch. Massimo Pantanelli iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 17071, con studio professionale in via del Tiro a Segno 12 Civitavecchia, sono stato nominato CTU nella esecuzione citata in epigrafe;
 -il giorno 26,12,2023 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di CTU
 -in data 14.12.2024 il GE ai sensi dell'art. 569 del cpc confermava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 20.05.2025.
 Avendo acquisito il fascicolo ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed o eseguito le necessarie indagini presso i competenti uffici del Comune di Bracciano, del Catasto, della Conservatoria dei Registri (SISTER) ed ho eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione il giorno 12/04/2024 con esito negativo ed il giorno 16/01/2025 con accesso all'immobile, alla presenza del Custode Dott. Dario Di Vaia che ha redatto il relativo verbale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	26/12/2023	Accettazione nomina	In atti
	Fascicolo telematico		consultazione	
	Deposito perizia		05/05/2025	
SISTER (Telematico)	Catasto	02/01/2024 07/02/2024 29/05/2024	Planimetrie visure storiche elenco fabbricato	
	Conservatoria	10/04/2024	(Tipo Ispezione di verifica)	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
BRACCIANO	Archivio storico/Urbanistica	Immobile Vedi quesito 4c – Titoli edilizi		All 1
UNIV. AGRARIA	Comune di Bracciano	CERTIFICATO USI CIVICI		All 2
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Pln, visure, elenco fabbricato		All 3
	Pubblicità Immobiliare	Atto compravendita (altro immobile)		
	Locazioni			
ANAGRAFE		-----		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita		
	Atto Ultravennnale		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
BRACCIANO	Sopralluogo	12/04/2024	negativo	

	<i>SOPRALLUOGO</i>	16/01/2025	<i>Ingresso immobile</i>	<i>In atti</i>
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	20/05/2025 ore 11.00		In atti
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>	no		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	no		
	Assegnazione della casa coniugale	no		

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	x	19/11/2023		d1: no d2: si
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
 - Immobile 1 - Tipo : locale deposito - vedi quesito 2.A)
 -

IPOTECHE:

PIGNORAMENTI: trascritto a Roma 2 il 6 novembre 2023 ai nn. 60331/42974 a seguito di atto giudiziario dell'UNEP di Civitavecchia del 19 ottobre 2023 Rep.n.2858 a favore del **XXX**, con sede in Bracciano, e controlla società **XXX**

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
Immobile 1 Locale deposito	Si
PROVENIENZA (1. F): l'immobile in oggetto a tutto il giorno 13.11.2023 risulta di proprietà esclusiva della XXX in liquidazione pervenuto alla stessa per averlo edificato su area cortilizia ricevuta in permuta da XXX , nato a Bracciano (Rm) il XXX e XXX , nata a Sinopoli (RC) il XXX , in virtù di atto a rogito notaio Gustavo Palmieri di Roma in data 7 giugno 1985, rep.n.26581, rac.n.4692, registrato e trascritto a Roma 2 il 3 luglio 1985 ai nn. 16356/12428	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-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 : locale deposito C/2							
COMUNE	Bracciano (Rm)							
VIA / CIVICO	Cupetta del Mattatoio 73							
PIANO/INTERNO	Terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	<u>Piano terra h 3.40</u>						mq 110	
							mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 110	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola 1 - foto				
CONFINI								
Con sub 12, sub 4, sub 1, area condominiale altro								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
25	520	13		C/2	4	106	Totale: mq 111	€ 229,93
Indirizzo: via Cupetta del Mattatoio n.73 interno B Piano T								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
25	520	501		C/2	4	107	Totale: mq 111	€ 232,10
Indirizzo: via Cupetta del Mattatoio n.73 interno A Piano T								
CONFINI								
Con sub 12, sub 4, sub 1, area condominiale altro								

CARATTERISTICHE INTERNE

Il locale deposito si trova al piano terra di un edificio residenziale di 4 piani. Una rampa conduce dalla strada sino alla serranda in metallo basculante, dell'ingresso dell'immobile. Sopra la porta basculante c'è una apertura rettangolare con rete metallica per l'aerazione del locale. Il locale è pavimentato, le pareti sono tinteggiate e l'ambiente si sviluppa in forma rettangolare, regolare, fatta eccezione per una parte lunga e stretta, posta in fondo sulla destra per chi entra. La pianta è libera tranne per la presenza di due pilastri allineati sulla sinistra per chi entra. Il locale ha un contatore luce del tipo nero obsoleto, e l'impianto elettrico si sviluppa con canaline tubolari esterne al muro e le luci al neon, In fondo sulla destra è presente un caminetto a parete.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile fa parte di una palazzina residenziale con al piano terra altri locali C/2 e C/6, al piano 1/2/3 ed attico appartamenti. La rampa esterna conduce dalla strada pubblica, passando di fronte l'ingresso della palazzina, alla apertura del locale deposito chiuso da una serranda metallica basculante. Il fabbricato presenta un rivestimento ad intonaco tradizionale (Tav.1 foto); non si intravedono importanti fenomeni di degrado.

Quesito 2.B)

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

Immobile 1 – In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 data l'assenza di documentazione attestante la data esatta di ultimazione dei lavori o il rilascio del certificato di agibilità, si fa riferimento alla **data della Concessione Edilizia n. 44 del 1989** per una valutazione presuntiva.

Considerata l'epoca del titolo abilitativo e l'assenza di elementi che facciano ritenere una realizzazione successiva, si ritiene ragionevole supporre che i lavori siano stati **ultimati da oltre 5 anni**.

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/1972, la vendita **non è soggetta a IVA**, ma si applica il regime di **esenzione IVA**.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: il bene pignorato è un singolo locale con due identificativi catastali presenti all'attualità in visura e in planimetria.

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

-a1: -----

-a2: *il bene pignorato è unico. Il pignoramento riporta due identificativi catastali dello stesso locale. In particolare il F25, plla 520 sub 13 (via cupetta del mattatoio n.73 Interno B Piano T) risulta costituito il 12/02/1990 in atti del 18/05/2000 per edificazione su area urbana (n.15986,1/1990); il F25 plla 520 sub 501(via cupetta del mattatoio n.73 Interno A Piano T) risulta da impianto meccanografico del 30/06/1987. Le due planimetrie catastali sono coincidenti.*

-a3: -----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1 L'immobile presenta una doppia identificazione catastale, doppia visura e doppia planimetria catastale, che dovranno essere oggetto di variazione catastale per regolarizzare la situazione (fusione per identificazione univoca del bene)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1 Per quanto concerne l'elaborato planimetrico, la visura catastale e la planimetria dell'immobile sono stati acquisiti dallo scrivente per entrambe gli identificativi catastali dell'immobile stesso. (All.2)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: *l'immobile ricade in zona B Insediamenti esistenti – sottozona B2 – completamente, Articolo 8 NTA di PRG*

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: CE 33/1985 del 31 aprile 1985; CE 44/1989 del 15 aprile 1989 in variante in ampliamento.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: non è stato fornito e non era presente tra la documentazione fornita durante l'accesso atti

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

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

Immobile 1

CARATTERE PUBBLICISTICO DEL BENE Il parcheggio oggetto di stima è stato realizzato in adempimento agli obblighi di cui all'art. 18 della L. 765/1967 e risulta gravato da atto d'obbligo stipulato con il Comune, che ne vincola la destinazione a parcheggio pertinenziale dell'edificio di cui alla concessione edilizia n.33/1985. Lo stesso atto d'obbligo prevedeva: "... nel caso che le eventuali nuove norme urbanistiche ed edilizie, consentissero una maggiore utilizzazione del terreno sotto qualsiasi forma, e di volumetria e di superficie, i vincoli in cui ai precedenti punti A) e C) (ndr. "C" è il punto che prescrive la destinazione permanente a parcheggio ai sensi dell'articolo 18 della citata legge) si intenderanno ridotti a quanto prescritto dalle eventuali nuove norme medesime e ciò senza bisogno di alcun altro atto o consenso ma per il solo fatto della entrata in vigore delle dette eventuali nuove norme stesse". Con la CE 44/1989 in variante ed ampliamento, le volumetrie sono incrementate e pari a 2886,9mc corrispondenti quindi a 144,34mq di superficie da vincolare. La superficie dell'immobile pignorato è di 110 mq, l'intera superficie dell'immobile risulterà vincolata a parcheggio. Il bene presenta dunque carattere pubblicistico, e in quanto alla circolazione di tali spazi destinati a parcheggio si scontrano:

– l'orientamento definibile come "**liberista**" (sostenuto dalla prevalente dottrina, secondo cui la norma di cui sopra avrebbe introdotto un **vincolo di natura meramente oggettiva**, valevole nei soli rapporti tra costruttore e p.a.

In altri termini sarebbe sufficiente che venga rispettata la destinazione delle aree adibite a parcheggio, non essendo invece necessario che tali aree vengano utilizzate dai titolari delle unità immobiliari dell'edificio a cui accedono (i quali ben potrebbero concederle in uso ad altri soggetti).

– l'orientamento definibile come "**vincolista**", sostenuto dalla Cassazione (Si vedano ad es. Cass. civ., S.U., n. 6600-6601-6602/1984, Cass. civ., sez. II, n. 18/1993; Cass. civ., sez. II, n. 4271/1996, Cass. civ., sez. II, n. 7065/2016), secondo cui tra le unità immobiliari dell'edificio e gli spazi riservati a parcheggio vi sarebbe un **vincolo inderogabile di natura soggettiva** tale che, qualora vi fosse una scissione tra la titolarità dell'unità immobiliare e quella del parcheggio, comunque nascerebbe ex lege un particolare diritto reale d'uso sul parcheggio in favore del titolare (o del detentore) dell'unità immobiliare.

In altre parole, se il diritto di proprietà sullo spazio a parcheggio viene alienato a terzi da parte del titolare dell'unità immobiliare a cui accede, comunque il diritto di proprietà dell'acquirente sarà sempre gravato da un diritto d'uso in favore del titolare dell'unità immobiliare e dei successivi acquirenti o locatari di quest'ultima (e il contratto di compravendita del parcheggio che non prevedesse tale circostanza sarebbe nullo relativamente a tale mancata previsione, nonché integrato di diritto, ex artt. 1339 e 1419 c.2 c.c., con la previsione di tale diritto reale d'uso).

Tale diaframma è destinata a cadere per effetto della l. 246/2005, il cui art. 12 c.9 ha introdotto nuovamente un c.2 nell'art. 41 *sexies* della legge urbanistica, secondo il quale "**Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse**"

Dunque, a seguito di tale intervento normativo, il "parcheggio Ponte" alienato separatamente rispetto all'unità immobiliare da esso servita potrà essere liberamente utilizzato dall'acquirente, senza che si possa considerare gravato dal diritto reale d'uso di cui si è detto.

Secondo la Suprema Corte(Cass. civ., sez. II, n. 4264/2006; Cass. civ., sez. II, n. 21003/2008), tuttavia, **tale norma si applicherebbe solamente alle costruzioni iniziate dopo l'entrata in vigore della l. 246/2005 (16 dicembre 2005) nonché alle costruzioni, anche ultimate anteriormente, in cui però il costruttore non avesse ancora alienato, a tale data, nessuna unità immobiliare. Il nostro caso ricade tra gli edifici costruiti tra l'1 settembre 1969 e il 16 dicembre 2005, di cui sia stata venduta almeno un'unità immobiliare prima del 16 dicembre 2005.**

Difformità edilizie: Per quanto riportato in premessa l'immobile vincolato a parcheggio deve essere accatastato come C/6 in luogo della attuale C/2. Accatastamento difforme ed in contrasto con atto d'obbligo e destinazione d'uso pubblico prescritto da norma. Inoltre si deve procedere per fusione per identificazione univoca del bene.

Sanabilità: Per prima cosa si procederà alla fusione per identificazione univoca del bene. Successivamente, per quanto riportato in premessa l'immobile vincolato a parcheggio deve essere accatastato come C/6 in luogo della attuale C/2. Si deve procedere al Riclassamento da C/2 a C/6. Il locale è vincolato a parcheggio ai sensi dell'art. 18 L. 765/1967, come da progetto approvato con concessione edilizia n. 33/1985 e successiva CE in variante 44/1989, ed è destinato al ricovero di autoveicoli, pertinenza dell'immobile sito in via Cupetta del Mattatoio, civico 73. Variazione di categoria catastale per adeguamento alla corretta destinazione d'uso urbanisticamente autorizzata.

Costi: Si può presentare un nuovo DOCFA allegando l'atto d'obbligo e le CE 33/44, costo pari a **1200 euro**

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

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:

Spese straordinarie già deliberate:

Spese condominiali: si riporta il valore dell'estratto conto del 29/01/2025 per oneri di natura condominiale pari a **5.316,53 euro**.

Altro: in data 29 gennaio 2025 il sottoscritto CTU ha richiesto all'amministratore di condominio la sottostante documentazione

- 1) estratto conto del bene pignorato
 - 2) tabelle millesimali del condominio
 - 3) regolamento di condominio
 - 4) ultimi verbali di assemblea di condominio
 - 5) eventuali indicazioni su futuri lavori straordinari di manutenzione all'immobile.
- (All.4)

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

Non presenti come da attestazione del Comune di Bracciano (All. 3)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
--	--------	----------

Immobile 1	x	
------------	---	--

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1	XXX	permuta da XXX, nato a Bracciano (Rm) il XXX e XXX, nata a Sinopoli (RC) il XXX, in virtù di atto a rogito notaio Gustavo Palmieri di Roma in data 7 giugno 1985, rep.n.26581, rac.n.4692, registrato e trascritto a Roma 2 il 3 luglio 1985 ai nn. 16356/12428	trascritto a Roma 2 il 6 novembre 2023 ai nn. 60331/42974

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: non esiste alcuno dei quesiti previsti nel quesito
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale -----

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

Non applicabile vedi punto 6c

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile 1	XXX	F25, plla 520 sub 13 (via cupetta del mattatoio n.73 Interno B Piano T) risulta costituito il 12/02/1990 in atti del 18/05/2000 per edificazione su area urbana (n.15986,1/1990); il F25 plla 520 sub 501(via cupetta del mattatoio n.73 Interno A Piano T)	1/1	pervenuto alla stessa società per averlo edificato su area cortilizia ricevuta in permuta da XXX, nato a Bracciano (Rm) il XXX e XXX, nata a Sinopoli (RC) il XXX, in virtù di atto a rogito notaio Gustavo Palmieri di Roma in data 7 giugno 1985, rep.n.26581, rac.n.4692, registrato e trascritto a Roma 2 il 3 luglio 1985 ai nn. 16356/12428
Nota:	Il doppio identificativo catastale dell'immobile deve essere regolarizzato			

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Immobile 1; non applicabile
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Immobile 1: Il locale non è divisibile per la sua natura di area a parcheggio art. 18 legge 765/1967
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: si ritiene conveniente mantenere l’immobile come un unico lotto
Più lotti:

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati****SCHEMA 1-IMMOBILE 1**

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

Immobile ...	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano ...	mq 110	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 110
		Superficie commerciale	Mq 110

- Metodo utilizzato per l’individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo (SPECIFICARE L’ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL’IMMOBILE) L’immobile è stato valutato con il metodo di stima sintetico comparativa a seguito di una indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni speciali, contatti con agenzie immobiliari) Le informazioni come sopra acquisite identificano per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra 900,00 euro e 1040,00 al mq lordo.

Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall’OMI (osservatorio mercato immobiliare) che per il periodo 2024, 2 semestre (dato di più recente pubblicazione) in riferimento alla fascia/zona centrale/centro individua box in stato conservativo normale con un valore di mercato oscillante tra 700,00 e 1050,00 euro al mq lordo.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 900 ÷ Max. 1180	€/mq 957,5
	OMI	Min. 700 ÷ Max. 1050	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -*Descrizione metodo:*

1) La superficie complessiva del locale adibito a parcheggio è pari a circa **110 mq**, ma per conformazione planimetrica e difficoltà di manovra (irregolarità perimetro e presenza pilastri al centro) è **funzionalmente idonea al ricovero di non più di 3 autoveicoli**.

Pertanto, si procede nella determinazione di **un coefficiente di riduzione per inefficienza funzionale** dell’intero locale rispetto alla sua destinazione potenziale.

Tale approccio integrato consente di individuare il **più probabile valore di mercato** con riferimento allo stato di fatto e d’uso attuale dell’immobile, nel rispetto del principio della destinazione urbanistica vincolata (carattere pertinenziale del bene, non liberamente commerciabile se non con l’unità immobiliare principale) e

della reale funzionalità dello spazio.

In base alle misure del posto auto e dello spazio minimo di manovra, per ciascun posto auto servirebbero circa 25mq. Su 110 mq di autorimessa, in condizioni ottimali vi sarebbe posto per 4 parcheggi. Nel locale in oggetto si possono prevedere al massimo 3 posti auto con una perdita di efficienza di 1 posto pari al 25% in meno. Si applica il coefficiente di riduzione del 25% al prezzo unitario di 957,5 €/mq ottenendo un prezzo di mercato di 718,12 €/mq.

2) In considerazione dello stato attuale dell'immobile, con manutenzione interna scarsa, mancanza di impianto elettrico adeguato e a norma, considerando che l'indagine di mercato si è basata su dati ricavati dalle verifiche di immobili in stato conservativo normale mentre il caso in oggetto presenta uno stato conservativo scarso. Un immobile in stato di conservazione "Scarso" può avere una riduzione di valore che può variare dal 15% al 30% rispetto ad un immobile in stato di conservazione "Normale". Il valore dell'immobile oggetto di perizia deve tenere conto dello stato di conservazione "Scarso" per cui si applica una riduzione del 20% al prezzo unitario di 718,12 €/mq ottenendo un prezzo di mercato pari a 574,50 €/mq arrotondato a 575,00 €/mq.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 1	110	575,00	€63.250,00
Valore di Mercato in cifra tonda			63.250,00 €

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile 1 – locale deposito	
Costo Regularizzazione abuso	1200,00 €

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:	
--------------	--

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto unico	62.050,00 €	sessantaduemilacinquantaEuro/00
--------------------	--------------------	--

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

Descrizione metodo: -----	
Valore della nuda proprietà	

(Chiusura della perizia)

Civitavecchia lì data 05.05.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Massimo Pantanelli

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

All 1 CE e tavole progetto
All 2 Attestato usi civici
All 3 doc. catastali
All 4 doc condominio
Tav.01 Foto