

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

**Giudice Esecutore: Dott.ssa Alessandra Dominici**

**Esecuzione n. R.G. 108/2022**

**Promossa da: Banco B.P.M S.p.A.**

**Contro:** [REDACTED]

**Udienza del 31.01.2023 ore 9:45**

**RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICA**

La S.V. Illustrissima in data 05-08-2022 nominava quale esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco con studio in Cerveteri Via Ceretana, n.12.

Che l'ordinanza di nomina veniva notificata al sottoscritto, telematicamente in data 28-08-2022. In data 29-08-2022 il sottoscritto porgeva giuramento in qualità di esperto estimatore, regolarmente notificata ed accettata dalla cancelleria delle esecuzioni in data 30-08-2022.

**I quesiti posti sono:**

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:
  - In primo luogo se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
  - In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: atto di compravendita – donazione – eredità (accettazione trascritta o meno);
- 5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad 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;
- 7) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 8) 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
  - 10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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;
  - 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - 12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.
  - 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  - 14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione,



individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero 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;

- 16) 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;
- 17) 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, inoltre, che l'esperto:**

- a) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- b) 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 indicati. A tale fine, all'interno 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta ( es: atto di provenienza; certificato 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.

#### **premessi:**

- Che in data 09-09-2022 telematicamente "Agenzia del Territorio Ufficio Catasto" sono stati reperiti i seguenti documenti:
  1. copia dell'estratto di mappa attinente l'immobile oggetto di esecuzione (terreno + fabbricato oggetto di pignoramento);
  2. elaborato planimetrico;
  3. visure e planimetrie. **Allegato "A"**
- Che in data 19-09-2022, coadiuvato dal custode nominato Avvocato Laura Russino sui luoghi di causa sono iniziate le operazioni peritali, come si evidenzia nell'allegato verbale. **Allegato "B"**
- Che in data 21-12-2022 a mezzo email è stato richiesto al Notaio Masucci Silvia Teodora copia atto notarile del 25-09-2008 rep. n. 9256/2112. **Allegato "C"**
- Copia atto notarile. **Allegato "D"**
- 2° sopralluogo del 10-01-2023. **Allegato D/1**

#### **Sono stati inoltre reperiti i seguenti documenti:**

- Permesso di Costruire n. 132 del 2006, D.I.A. prot. n. 14330 del 21-04-2008 Lotto n. 8 Comparto "C";
- D.I.A. (Piano Casa) del 13-08-2010 prot. n. 33022; **Allegato "E"**
- Certificato di idoneità sismica del 13-08-2010 prot. n. 33022 (allegato alla D.I.A piano casa); **Allegato "E"**
- Comunicazione e Collaudo finale del 31-10-2018 prot. n. 36957; **Allegato "F"**
- Certificato di Agibilità del 18-05-2009 prot. n. 17082.
- Estratto planimetria vincoli PTPR. **Allegato "G"**



- Certificazione USO CIVICO e visura catastale storica del 03-01-2023 della p.lla 777, riconducibile alle particelle ex 77-327-328. **Allegato "H"**

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco eseguiti i rilievi del caso, preso atto di tutti i documenti, le circostanze, le notizie e quant'altro utile allo scopo di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico conferitogli, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di fornire le risposte ai suddetti quesiti posti con l'ordinanza di nomina.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO** **OPERAZIONI PERITALI**

**L'immobile (villino unifamiliare) è sito nel Comune di Bracciano via [REDACTED]; composto da:  
Piano seminterrato – terra – primo "sottotetto" + area giardinata  
circostante.**

#### **Risposta al Quesito n° 1**

E' stata verificata in via prioritaria la presenza della documentazione Ipocatastale in atti, Certificata dal Notaio Dott. Antonio Trotta **"in atti dal 28.07.2022"**, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura **ed è risultata idonea alla procedura del pignoramento.**

#### **Dati:**

**L'immobile è sito nel Comune di Bracciano via [REDACTED]  
composto da:**

**Piano seminterrato – terra – primo "sottotetto" + area giardinata circostante.**

#### **(catastralmente)**

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Bracciano come segue:

- Fg. 35 p.lla 777 [REDACTED] - Cat. A/7 – Classe 3 - vani 6,5 – R. C Euro 923,17,  
[REDACTED] piano S1-T-1,

#### **Villino così intestato:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]"

- Fg. 35 p.lla [REDACTED] - Cat. C/6 – Classe 1 - vani mq 18 – R. C Euro 53,92, via  
[REDACTED], piano S1-T-1,

#### **Garage così intestato:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Tale documentazione relativamente all'immobile pignorato risulta completa.**

#### **Risposta al Quesito n° 2**



Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile, certificata dal Notaio Antonio Trotta “in atti dal 28.07.2022”.

Si precisa che il suddetto certificato si estende per un periodo oltre vent'anni a ritroso della trascrizione del pignoramento, ovvero all'anno (1991).

**N.B Nel pignoramento l'immobile distinto al piano seminterrato – terra – primo “sottotetto” è indicato come [REDACTED] anziché correttamente sub [REDACTED] come giustamente riportato nella relazione notarile e nella continuità catastale.**

### Risposta al Quesito n° 3

**Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:  
Formalità contro:**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (ATTO GIUDIZIARIO del 06/05/2022 Numero di repertorio 1142 - TRIBUNALE di CIVITAVECCHIA), a favore BANCO BPM S.P.A. sede MILANO (MI) Codice fiscale 09722490969, a carico di [REDACTED] gravante l'intera piena proprietà degli immobili in BRACCIANO, [REDACTED]

**Iscrizione nn. 58986/12585 del 07/10/2008**, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 25/09/2008 Numero di repertorio 9257/2113 notaio MASUCCI SILVIA TEODORA), a favore BANCA ITALEASE S.P.A. sede MILANO (MI) Codice fiscale 00846180156 (Domicilio ipotecario eletto: - MILANO – VIA CINO DEL DUCA 12 [REDACTED] [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad € 240.000,00 e per la somma complessiva pari ad € 480.000,00, scadenza anni 30, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in BRACCIANO, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

**A margine: ANNOTAZIONE presentata il 22/11/2013 ai nn.50595/9091 – RINEGOZIAZIONE DEI TERMINI DI PAGAMENTO DELLE RATE SOSPESE** (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/11/2013 Numero repertorio 7824/6130 notaio ORLANDI FABIO).  
**- Ulteriori informazioni:** - Per effetto dell'applicazione degli accordi contenuti nel presente contratto la durata complessiva del mutuo e prorogata di 12 (dodici) mesi. L'ultima rata del mutuo pertanto scadrà il giorno 1° Ottobre 2039 - “data di scadenza finale rinegoziata”, anziché il giorno 1° Ottobre 2038 - “data di scadenza finale originaria”.

### **Osservazioni**

Da verifica catastale il sub [REDACTED] indicato nel verbale di pignoramento del 22-07-2022 al foglio mappale [REDACTED] è stato soppresso con variazione catastale “causale ampliamento” [REDACTED] dando origine al sub [REDACTED]. Allegato “A”

La cronistoria ipo/catastale individua perfettamente l'immobile oggetto del contenzioso, coincidente con la relazione notarile.



## Servitù e Vincoli

Trascrizione nn. 448/268 del 05/01/2006, CONVENZIONE EDILIZIA (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/12/2005 Numero repertorio 5612/695 notaio MASUCCI SILVIA TEODORA), a favore COMUNE DI BRACCIANO sede BRACCIANO (RM) Codice fiscale 80157470586, contro LA CASAFORTE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede ROMA (RM) Codice fiscale 06921211006 e riguarda la piena proprietà del terreno in BRACCIANO, LOCALITA' MONTE FRANCO - FELCETONE distinto al NTC foglio [REDACTED], nonché altri omissis. – **Ulteriori informazioni:** “LA CASAFORTE S.R.L.” ha predisposto, in armonia con le prescrizioni del vigente piano regolatore generale, il piano di lottizzazione convenzionato denominato [REDACTED] di sua proprietà

– la realizzazione delle opere di urbanizzazione a propria cura e spese, nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime, in conformità al progetto di lottizzazione convenzionata.

Il terreno distinto al NTC foglio 35 mappale (*ora, in parte p.lla* [REDACTED]) ex [REDACTED] è gravato di servitù a favore dell'ENEL costituita con atto autentico nelle firme dal notaio Pietro La Monica di Roma in data 6 dicembre 1990 rep. 17113 e in data 21 maggio 1991 rep. 18126 registrato a Roma il 3 giugno 1991 al n.1025 serie 2;

**N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA, e verificare se sono intervenuti altri creditori.**

### Risposta al Quesito n°4

**Titoli di Provenienza nel Ventennio** preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Trascrizione nn. 58985/35411 del 07/10/2008, COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE PUBBLICO [REDACTED]  
[REDACTED] (per la quota intera di piena proprietà in regime di separazione di beni), contro [REDACTED]  
[REDACTED] sede a [REDACTED] [REDACTED], avente per oggetto l'intera piena proprietà degli immobili in BRACCIANO, [REDACTED]  
[REDACTED]. **Allegato “D”**

- [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede a ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED]





Trascrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED], COMPRAVENDITA (ATTO NOTARILE PUBBLICO del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] notaio [REDACTED]), a favore [REDACTED] sede a ROMA (RM) Codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] fiscale [REDACTED], avente per oggetto l'intera piena proprietà del terreno in BRACCIANO, [REDACTED] distinto al NTC foglio [REDACTED] mappale [REDACTED].

- [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]

Trascrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED], DIVISIONE A STRALCIO (ATTO del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] notaio [REDACTED]), a favore e carico di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] 2 a ROMA(RM) Codice fiscale [REDACTED] G e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]. Atto mediante il quale [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], si sono attribuite a titolo di divisione irrevocabile e a tacitazione di ogni diritto, azione e ragione loro spettante le seguenti quote:

- 1) a [REDACTED] lga – omissis;
- 2) a [REDACTED] – omissis;
- 3) a [REDACTED]: - terreno in BRACCIANO distinto al NTC foglio 35 mappale [REDACTED] e mappale [REDACTED]. Detto terreno è gravato di servitù a favore dell'ENEL costituita con atto autentico nelle firme dal notaio Pietro La Monica di Roma in data 6 dicembre 1990 rep. 17113 e in data 21 maggio 1991 rep. 18126 registrato a Roma il 3 giugno 1991 al n.1025 serie 2;
- 4) a [REDACTED] – omissis.

### **Risposta al Quesito n° 5**

Documento già acquisito e risultante dal fascicolo in atti (Certificazione Notarile, certificata dal Notaio Dott. Antonio Trotta “in atti dal 22.07.2022”).

### **Risposta al Quesito n° 6**

#### **CENNI STORICI**

Il **Castello Orsini-Odescalchi di Bracciano** è una struttura che potrebbe essere definita un palinsesto di storia e architettura, una sorta di organismo vivente a riferimento delle sue tante trasformazioni, adattamenti, restauri ed espansioni, **UNA DELLE PIÙ BELLE DIMORE RINASCIMENTALI D'EUROPA.**

La costruzione del **Castello Odescalchi di Bracciano**, forse su progetto dell'architetto **Francesco di Giorgio Martini**, inizia nel 1470 su commissione di **Napoleone Orsini** e viene ultimata nel 1485 sotto la guida del figlio **Gentile Virginio**.

Nel corso dei secoli l'edificio subisce profonde trasformazioni e a causa della sua posizione strategica si trova spesso al centro di aspre contese tra le più importanti casate nobiliari di Roma,



come i **Colonna** e i **Borgia**. Papa Alessandro VI Borgia giungerà persino a confiscare il Castello nel 1496. I primi interventi pittorici di rilievo risalgono proprio a questi anni travagliati.

Celebre è il ciclo di dipinti dedicato alla donna, che illustra momenti della vita di corte legati allo scorrere del tempo e delle stagioni, ricorrendo a canoni ancora tardo-medievali. Di particolare pregio è l'affresco del **Trionfo di Gentile Virginio Orsini** di **Antoniazio Romano**, illustre **pittore del Quattrocento**.

Solo con la fine del pontificato del vendicativo Borgia, la famiglia Orsini rientra finalmente in possesso della dimora, dedicandosi costantemente al suo abbellimento e ampliamento.

Sul finire del XVI secolo, l'architetto e scultore **Giacomo del Duca**, allievo di **Michelangelo**, realizza una serie di interventi in occasione del sontuoso matrimonio tra **Paolo Giordano Orsini** ed **Isabella de' Medici**.

I fratelli **Taddeo e Federico Zuccari**, raffinati interpreti della pittura tardo-rinascimentale, realizzano per l'occasione gli affreschi con l'oroscopo dei due sposi e gli emblemi delle due insigni casate e decorano alcune sale, tra cui quella che ospitò nel 1481 **Papa Sisto IV della Rovere** in fuga dalla peste che aveva colpito Roma.

Nel 1696 alla famiglia Orsini subentra la **famiglia Odescalchi**, antica casata di origini comasche, il cui prestigio si accresce ulteriormente con l'ascesa al soglio pontificio di uno dei suoi membri con il nome di Innocenzo XI (1676-1689). Il nipote del Papa, Livio, diviene Principe del Sacro Romano Impero sotto l'Imperatore Leopoldo I d'Asburgo, per i servigi resi nella guerra contro i Turchi.

Durante l'occupazione francese il Castello viene saccheggiato dei suoi preziosi arredi e poi ceduto con diritto di riscatto alla famiglia romana dei **Torlonia**; solo nel 1848, il Principe Livio III Odescalchi lo riscatta dal Duca Marino Torlonia. Il figlio Baldassarre, personaggio di spicco della Roma ottocentesca, ne recupera l'antico splendore attraverso un sapiente recupero architettonico a opera dell'architetto e restauratore romano **Raffaello Ojetti**.

Cornice rinascimentale d'eccellenza, il Castello da sempre è luogo ideale per ricevimenti ed eventi indimenticabili. La bellezza degli scenari e la varietà degli ambienti permettono di celebrare ricevimenti di matrimonio, moderni allestimenti per meeting e conferenze, feste private e cene di gala, cerimonie intime o un grande evento fino a mille persone.

Accanto ad esso gravita tutto il Borgo storico, che si affaccia sulle sponde dell'omonimo lago, ove sono incastonate le splendide cittadine di Anguillara Sabazia e Trevignano Romano.

Si trovano negozi, centri commerciali e varie infrastrutture (ospedale, scuole, ufficio postale, ambulatori, caserme ecc.), dista 5 km dal Museo Storico dell'Aeronautica Militare Italiana, sito in località Vigna di Valle.

A circa 35 chilometri si trova l'aeroporto internazionale denominato "Leonardo da Vinci" di Fiumicino, nonché i noti centri commerciali "DA VINCI – PARCO LEONARDO"-.

La zona è servita da vari mezzi di trasporto pubblico (COTRAL Trasporto Urbano). I collegamenti esistenti sono ottimi e molteplici: Strada Provinciale, Ferrovia (Roma – Viterbo). Ciò determina un diffuso pendolarismo della popolazione di questa località da e verso Roma e verso Viterbo, soprattutto grazie alla presenza della propria stazione ferroviaria.

Il complesso immobiliare di cui trattasi, denominato "██████████" ed in particolare del "██████████" ove è inserito l'immobile oggetto di pignoramento si trova a circa 3 chilometri dalla sponda del lago di Bracciano.



**L'immobile (villino unifamiliare) è sito nel Comune di Bracciano**

**;** composto da:

**Piano seminterrato – terra – primo “sottotetto” + area giardinata circostante.**

A seguito del sopralluogo effettuato il 19-09-2022, insieme al Custode, il sottoscritto riferisce che: l'immobile oggetto di pignoramento Villino disposto su tre livelli: piano seminterrato – terra - primo “sottotetto” + corte di pertinenza di mq 900 circa, si accede dalla via denominata **“Maurizio Formisano 3”**.

L'edificio realizzato con struttura portante mista, cemento/laterizio, la copertura a falde inclinate rifinita con manto di tegole portoghesi, l'esterno risulta intonacato e tinteggiato.

Dal cancello pedonale civico n. 3, attraverso l'area giardinata si raggiunge un portoncino, posto al piano terra, si entra direttamente nel soggiorno e da esso alla cucina (**in parte realizzata in ampliamento del portico, abusivamente**), tramite un disimpegno si accede ad un bagno e ad una stanza da letto altezza interna 2,90.

Tramite la rampa di scale ci permette di raggiungere il piano primo “sottotetto”, ove sono dislocati un disimpegno e due locali sottotetto di altezza variabile (0,60-2,05), e un bagno completo di sanitari (***non previsto sui titoli urbanistici***). I due locali sono completamente arredati a camere da letto, per cui vi è un cambio di destinazione d'uso, ***pertanto l'aggiudicatario dovrà ripristinare la destinazione originaria “sottotetto”, come esattamente riportato nei progetti e nella documentazione catastale.***

Dal disimpegno ove è presente un abbaino regolarmente autorizzato si accede a un terrazzo, nonché ad un ulteriore terrazzo e da esso a un altro piccolo locale/ripostiglio con accesso esterno.

L'altezza al colmo di detti locali è di mt 2.20, alle imposte, h variabile 0,60 – 1,70

Con la stessa scala è possibile raggiungere il piano seminterrato, composto da tre locali cantina e W.C., a mezzo di una porta si accede direttamente in garage distinto al sub 4, **ove è presente una finestra, non riportata nei titoli urbanistici, pertanto, l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi, o concordare con l'ufficio urbanistica, eventuale sanatoria in rispetto delle normative vigenti alla data della richiesta del titolo urbanistico.**

Il garage è accessibile tramite rampa, a mezzo di un cancello carrabile posto su via Formisano.

Durante il sopralluogo nel giardino sono stati riscontrati degli abusi (n. 2 tettoie) **meglio descritti al successivo quesito 10.**

Le rifiniture dell'unità residenziale sono del tipo civile/residenziale, le pavimentazioni in monocottura, i bagni sono dotati di tutti i sanitari, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, le porte interne sono in legno tamburato marroni chiaro; gli infissi esterni sono costituiti da grate in ferro, gli infissi interni completi di vetro camera; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Il riscaldamento avviene tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio.

Gli impianti elettrici risultano a norma.

L'immobile è dotato di impianto d'allarme.

Il giardino risulta ben curato, con la presenza di piante di olivo, ed completamente dotato di impianto di irrigazione, inoltre, lungo tutto il muro di recinzione che delimita le altre proprietà e presente a coronamento una folta e verde siepe. **Allegato “L”**

L'immobile pignorato ha una superficie calpestabile, ovvero:

**Villino (piano S/1 - T - sottotetto) mq 218,06 utili - mq 257,00 lordi + corte mq 900 circa.**



**Il tutto per una superficie commerciale di mq. netti, 145,76 ragguagliati così calcolati:**

- **Abitazione**                      mq. **58,91** pari a 1 = mq. **58,91** (piano terra)
- **Abitazione**                      mq. **55,61** pari a 0,60 = mq. **33,36** (sottotetto)
- **portico / terrazzi**              mq. **24,65** pari a 1/4 = mq. **6,16** (piano terra – sottotetto)
- **garage/ magazzino**            mq. **78,89** pari a 0,60 = mq. **47,33** (piano seminterrato)
- **corte**                                mq. **900,00** (circa)

**Superficie lorda mq 257,00 circa.**

### **Esternamente:**

Il fabbricato si presenta con intonaco tinteggiato, in ottimo stato di conservazione (la costruzione risale agli anni 2006/2009, nel 2010 è stato oggetto di ampliamento “legge Piano Casa”).

Il fabbricato è composto di n. 3 piani: seminterrato, terra e primo “sottotetto) + corte.

### **Risposta al Quesito n° 7**

L'atto di pignoramento riporta come bene pignorato sub [REDACTED] *“al momento del deposito del pignoramento già soppresso”*, anziché correttamente sub [REDACTED] come da variazione catastale **“causale ampliamento”** [REDACTED].

La cronistoria ipo/catastale individua perfettamente l'immobile oggetto del contenzioso, coincidente con la relazione notarile.

### **Risposta al Quesito n° 8**

L'immobile è regolarmente accatastato, le planimetrie corrispondono con la sagoma di ingombro, ad eccezione degli abusi riscontrati **meglio descritti al successivo quesito n. 10 che andranno ripristinati.**

### **Risposta al Quesito n° 9**

Nel P.R.G. del Comune di Bracciano l'unità immobiliare “Villino e pertinenza” ricade in zona residenziale, Piano di Lottizzazione **“La Quercia del Lago - Comparto C - lotto n. 8”**.

Come giustamente rappresentato nella Convenzione Edilizia del 21-12-2005 n. 5612/695 di repertorio notaio Dottoressa Masucci Silvia, trascritto a Roma 4 il 05 gennaio 2006 n. 448/268.

L'area non è soggetta a vincoli. **Allegato “G”**

### **Risposta al Quesito n° 10**

L'immobile (villino unifamiliare) è stato realizzato con i seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 132 del 2006, D.I.A. prot. n. 14330 del 21-04-2008 Lotto n. 8 Comparto “C”;
- [REDACTED]; **Allegato “E”**
- Certificato di idoneità sismica del [REDACTED] (allegato alla D.I.A piano casa); **Allegato “E”**
- Comunicazione e Collaudo finale del [REDACTED]; **Allegato “F”**
- Certificato di Agibilità del 18-05-2009 prot. n. 17082.

**Durante il sopralluogo sono stati riscontrati le seguenti difformità e più precisamente:**



#### **Piano seminterrato:**

- Realizzazione di una finestra prospetto lato nord parete esterna garage.

**L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi, o concordare con gli uffici competenti, eventuale sanatoria con le normative vigenti alla data della richiesta del titolo urbanistico. (Si calcolano i costi di ripristino). [Allegato "I color rosa"](#)**

#### **Piano Terra:**

- Ampliamento zona residenziale per chiusura di parte del portico regolarmente autorizzato.

**Non è suscettibile a sanatoria, pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi, esattamente come rappresentato nei titoli urbanistici e catastali su indicati. (Si calcolano i costi di ripristino). [Allegato "I color giallo"](#)**

- Realizzazione di una tettoia di circa mq 21,00 a ridosso del fabbricato;  
Realizzazione di una tettoia di circa mq 30,00 a ridosso di via Formisano.

Durante la ricerca urbanistica non sono rinvenuti e rilasciati titoli Urbanistici.

**Non sono suscettibili a sanatoria, pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi, esattamente come rappresentato nei titoli urbanistici e catastali su indicati. (Si calcolano i costi di ripristino) [Allegato "I color arancione"](#)**

**[Il presumibile costo delle opere di ripristino ammontano ad euro 20.000,00 \(Euroventimila\).](#)**

#### **RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGITABILITA':**

- Certificato di Agibilità del 18-05-2009 prot. n. 17082.

#### **Risposta al Quesito n° 11**

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### **Risposta al Quesito n° 12**

L'immobile de equo al momento del sopralluogo, era in possesso dell'esecutata.

#### **Risposta al Quesito n° 13**

Immobile è nella disponibilità dell'esecutata.

#### **Risposta al Quesito n° 14**

- L'area dove ricade l'immobile non è soggetta a vincoli storici alberghieri, ecc. **[Allegato "G"](#)**
- Non è costituito condominio.
- Non è gravato da USO CIVICO, come da certificazione. **[Allegato "H"](#)**



**N.B.** Nella certificazione “Uso Civico” reperita presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Bracciano; l'area oggetto di certificazione risultava distinta al foglio [REDACTED]

A miglior chiarimenti è stata effettuata una ricerca catastale storica telematica del [REDACTED] **Allegato “H”**

### **Risposta al Quesito n° 15**

L'immobile non è suscettibile di separazione in natura, pertanto la vendita andrà effettuata in unico lotto (corte + villino).

### **Risposta al Quesito n° 16**

Il bene pignorato è vendibile in unico lotto, ovvero **“villino + corte circostante”** come risulta dalla trascrizione del pignoramento.

### **Risposta al Quesito n° 17**

- **Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).**
- **Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.**
- **Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.**
- **Tenuto conto della ubicazione.**

**Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra 1.400,00 €/mq e 2.200,00 €/mq, discostandosi di qualche centinaia di euro dalle quotazioni OMI, ovvero, 1.400,00 €/mq e 2.000,00 €/mq. **Allegato “M”****

**Pertanto si avrà:**

valore medio, ovvero,  $(€ 1.500,00 + € 2.200,00 \text{ “valori di mercato”}) + € 1.400,00 + € 2.000,00 \text{ “valori OMI”} : 4 = 1.775,00 \text{ €/mq (valore di mercato)}$ .

**Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:**

Il bene è sito in zona residenziale.

### **VILLINO.**

[REDACTED] è ubicato in Bracciano con [REDACTED]

- ha destinazione d'uso residenziale – non residenziale + corte.
- lo stato complessivo dell'immobile è ottimo stato, immobile realizzato negli anni 2006-2009.



nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** in possesso della proprietaria esecutata;
- **Proprietà:**



- **Piano:** S/1 - terra – primo “sottotetto” + corte.
- **Stato di conservazione:** ottimo
- **Luminosità:** buona;
- **Esposizione e vista:** buona.
- **L'altezza interna:** h 2,90 piano terra, sottotetto al colmo 2,20 ai lati altezza variabile, altezza piano seminterrato h 2,60- 2,00 (parte del garage e del w.c.)
- **Parcheggio:** interno alla rampa o nell'apposito locale garage distinto al sub ■
- **Corte:** circa mq 900

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Villino (piano S/1 - T - sottotetto) mq 218,06 utili - mq 257,00 lordi + corte mq 900 circa.

Il tutto per una superficie commerciale di mq. netti, 145,76 ragguagliati così calcolati:

➤ Abitazione	mq. 58,91	pari a 1	= mq. 58,91	(piano terra)
➤ Abitazione	mq. 55,61	pari a 0,60	= mq. 33,36	(sottotetto)
➤ portico / terrazzi	mq. 24,65	pari a ¼	= mq. 6,16	(piano terra – sottotetto)
➤ garage/ magazzino	mq. 78,89	pari a 0,60	= mq. 47,33	(piano seminterrato)
➤ corte	mq. 900,00			(circa)

Superficie lorda mq 257,00 circa.

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 1.800,00.

Pertanto si avrà:

Villino mq 257,00 (lordi) x €/mq 1.800,00 = € 462.600,00 (Valore di mercato).

Meno i costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi si che si configurano in € 20.000,00 avrà:

€ 462.600,00 “valore di mercato” – € 20.000,00 “ripristino stato dei luoghi” = € 442.600,00  
Valore finale Diconsieuroquattrocentoquarantaduemilaseicento/00

### FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

#### 1. VENDITA UNICO LOTTO: Villino + corte



€ 442.600,00 Valore finale Diconsieuroquattrocentoquarantaduemilaseicento/00

**2. DATI CATASTALI:**

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Bracciano come segue:

Fg. 35 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Fg. 35 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**3. CONFINI:**

- Villino e corte confinano con: per due lati con via Formisano e p.lla 777 sub 1,

**PREZZO BASE D'ASTA:**

€ 442.600,00 Valore finale Diconsieuroquattrocentoquarantaduemilaseicento/00

L'immobile è sito nel Comune di Bracciano [REDACTED] con il numero 23; composto da:

Piano seminterrato – terra – primo “sottotetto” + area giardinata circostante.

[REDACTED] Villino e corte confinano con: per due lati con via [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]





[REDACTED]

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

L'anno duemilaventitre addì 13 del mese di Gennaio, a mezzo sistema posta certificata si deposita l'allegata perizia che si compone di pagine 17 e n. 15 allegati contraddistinti dalla Lettera "A" alla Lettera "P".

**L'esperto estimatore  
Geom. Fè Gianfranco**

N.B copia della presente è stata trasmessa a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:

Avv. [REDACTED] (creditore procedente);

Avv. [REDACTED] (custode nella procedura);

Avv. [REDACTED] (avvocato parte eseguita);

[REDACTED]

