TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 72/2016 - G.E. Dott.ssa DOMINICI Alessandra

Promossa da:

[redacted]

Contro:

[redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 – 00060 – Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 – katia.merli@pec.ording.roma.it – k.merli@libero.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma – Num. A23497

INDICE

1. Premessa ____ pag. 3
2. Quesiti posti dal Giudice ____ pag. 4
3. Risposta quesiti 1, 2, 3, 4, 5 ____ pag. 9
   - 3.1. Documentazione ____ pag. 9
   - 3.2. Dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile ____ pag. 10
   - Quesito preliminare ____ pag. 11
   - 3.3. Storia ventennale ____ pag. 17
   - 3.4. Iscrizioni e pregiudizievoli ____ pag. 18
4. Quesito n. 6 ____ pag. 23
   - 4.1. Descrizione stato dei luoghi ____ pag. 23
     - 4.1.1. Calcolo superficie ragguagliata ____ pag. 29
5. Quesito n. 7_Accertamento della conformità ____ pag. 30
6. Quesito n. 8_Aggiornamenti catastali ____ pag. 31
7. Quesito n. 9_Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ____ pag. 32
8. Quesito n. 10_Conformità alle autorizzazioni e agli strumenti urbanistici ____ pag. 33
9. Quesito n. 11_Stato di eventuali procedimenti giudiziari ____ pag. 34
10. Quesito n. 12_Accertamento stato occupazione immobile ____ pag. 35
11. Quesito n. 13_Acquisizione del provvedimento di assegnazione casa coniugale ____ pag. 35
12. Quesito n. 14_Accertamento vincoli, diritti demaniali e usi civici ____ pag. 36
13. Quesito n. 15_Pignoramento del lotto ____ pag. 37
14. Quesito n. 16_Formazione dei lotti ____ pag. 38
15. Quesito n. 17_Determinazione del valore del bene ____ pag. 39
16. Allegati ____ pag. 48

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 10 giugno 2020 dal G.E. Dr.ssa DOMINICI Alessandra, Consulente Tecnico nella esecuzione di cui al titolo, prestato rituale di giuramento in modalità telematica in data 24 giugno 2020, dopo aver effettuato il sopralluogo unitamente al Custode nominato Avv. Stefania Zafrani, verificata che la documentazione depositata con la precedente perizia non era idonea all'espletamento dell'incarico, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, si è proceduto anche alla richiesta dell'atto di provenienza presso l'archivio notarile di Roma e a seguito dello studio dei quesiti posti, la scrivente ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene i quesiti, le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Alla sottoscritta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio prestato rituale giuramento, sono stati formulati dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, i seguenti quesiti tecnici:

- Esaminata la relazione integrativa depositata dall'esperto estimatore in data 10.3.2020; -rilevato che la stessa appare ancora una volta non conforme alle richieste del giudicante e inidonea ad individuare esattamente il compendio da porre in vendita.
  Considerato in particolare che l'esperto include nella valutazione immobili non indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e rispetto ai quali non si dà conto della derivazione catastale da beni indicati nella nota. Più precisamente vengono inclusi i fabbricati distinti con il F 28 pa 163 subb 501, 503 e 504 che derivano da una variazione catastale relativa ai beni distinti con il f 28 p 163 subb 1,2,5, anch'essi non pignorati.
  Viene, inoltre, ricompreso il bene distinto con il F28 p 164 sub 501 la cui derivazione da immobili pignorati non è specificata. L'esperto include nella valutazione la corte comune distinta al NCT con il F 28 p 145, non espressamente indicata nell'atto di pignoramento senza indicarne l'estensione, né gli elementi che permettano al giudice di verificarne il carattere pertinenziale e la sua sottoposizione pro quota al vincolo pignoratizio ex art 2912 c.c.
  Del tutto fuorviante appare il riferimento alla servitù, che avrebbe ragion d'essere costituita solo laddove l'intero bene fosse di proprietà esclusiva di parte debitrice e oggetto espresso di pignoramento.
  Rilevato che, al contrario, non vengono ricompresi nella valutazione immobili che risultano pignorati senza che ne venga chiarita la ragione.
  Tale omissione si riferisce ai beni distinti con il F 28 p 163 sub 4 e con il F 28 p 164 sub 8. Considerato che nella relazione, inoltre, non si chiarisce neanche se il bene pignorato distinto con il f 28 p 164 sub 1, che si dichiara risultante dalla soppressione dei beni indicati con il f 28 (erroneamente indicato peraltro come f 27) p 164 sub 2,3,4,5,6,7 e 8 abbia determinato una parziale sopravvivenza di questi ultimi identificativi catastali.
  In assenza di tale precisazione non si giustifica neanche l'indicazione dell'esperto di porre in vendita i beni distinti con il f 28 p 164 sub 3,4,5,6,7, ma non anche il sub 8.
  Rilevato, infine che, l'esperto considera il bene distinto al NCEU con il f 28 p 165 (ex guardiola del portiere) come bene comune ad altri edifici, laddove la certificazione notarile ne attesta l'esclusiva proprietà in capo alla società esecutata e trattandosi di edificio autonomo non vi è ragione di costituire una servitù a favore di altri soggetti.
  -Ritenuto, pertanto, revocare l'incarico assegnato all'esperto e nominarne un altro in sua sostituzione affinché chiarisca con precisione l'attuale identificazione catastale del compendio pignorato, l'idoneità dei dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento ad identificare univocamente dei beni immobili e ad aggiornare, ove necessario la perizia in atti, sulla base delle indicazioni contenute nell'atto di conferimento dell'incarico all'esperto sostituito.

- Incarico assegnato all'esperto sostituito

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: 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 di trascritto il-…
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 n*el 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;
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 sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento 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; alleghi, 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.

3. QUESITI N. 1, 2, 3, 4, 5:

3.1. DOCUMENTAZIONE

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.:
Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato telematicamente è presente la seguente documentazione:

- Atto di pignoramento immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, depositato telematicamente.
  Il pignoramento è stato trascritto in data [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] contro la [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted]
- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ex art 567, 2 comma C.p.c. .

La sottoscritta ha reperito i seguenti atti notarili:

1. Atto Notaio [redacted] presso l'archivio Notarile Distrettuale di Roma.
2. Atto del Notaio [redacted]
3. Atto del Notaio [redacted]

3.2. DATI CATASTALI INSERITI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELAZIONE NOTARILE

Immobili inseriti nell'atto di pignoramento:

Immobili nel Comune di Bracciano Via San Celso, 15

1. Foglio 28 Particella 163 Sub. 1 (Appartamento uso ufficio superficie mq 275).
2. Foglio 28 Particella 163 Sub 9 (miniappartamento int. 4).
3. Foglio 28 Particella 163 Sub. 12 (Laboratorio artigianale superficie mq 153).
4. Foglio 28 Particella 163 Sub. 14 (per fusione dei Sub 5, 6, 11) (Locale ad uso laboratorio artigianale superficie mq 440).
5. Foglio 28 Particella 163 da Sub. 1 a Sub 12.
6. Foglio 28 Particella 164 da Sub 1 a Sub 8 (due fabbricati con terreno circostante per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 6150) variati in data 21 dicembre 1989 prot. 118763, 118764, 118765, 118766, 118767, 118768, 118772, 118773.
7. Foglio 28 Particella 165 (Guardiola).
8. Foglio 28 Particella 146 (Abitazione).

Immobili inseriti nella relazione notarile:

Immobili nel Comune di Bracciano Via San Celso, 15

1. Foglio 28, Particella 163 Sub 9 (miniappartamento int. 4)
2. Foglio 28 Particella 163 Sub. 4
3. Foglio 28 Particella 163 Sub. 8
4. Foglio 28 Particella 163 Sub. 10
5. Foglio 28 Particella 164 Sub 1, Sub 3, Sub 4, Sub 5, Sub 6, Sub 7, Sub 501 (ex Sub 8)
6. Foglio 28 Particella 165

QUESITO PRELIMINARE

Dall'analisi degli immobili pignorati, di quelli oggetto di relazione notarile, estratta tutta la documentazione catastale ed ipotecaria si relaziona quanto segue per rispondere al quesito posto alla scrivente, base per poter poi procedere alla rimodulazione dei lotti e alla stima:

- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 1**:
  non è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata in quanto soppresso a seguito di variazione per frazionamento e fusione del 10.11.1998 (tale soppressione ha originato/variato i seguenti immobili Sub 12, Sub 14, Sub 501, Sub 502, Sub 503, Sub 504).
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 2**:
  non è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata in quanto soppresso a seguito di variazione per frazionamento del 21.12.1989 (tale soppressione ha originato/variato i seguenti immobili Sub 3, Sub 13).
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 3**:
  non è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata in quanto soppresso a seguito di variazione per frazionamento del 21.12.1989 (tale soppressione ha originato/variato i seguenti immobili Sub 2, Sub 13).
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 4**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata. Si evidenzia che tale Sub come verrà specificato in seguito risulta essere un duplicato di accatastamento per fusione avvenuta con il Sub 505 e pertanto non può essere inserito nel pignoramento.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 5**:
  non è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata in quanto soppresso a seguito di variazione del 02.11.1998 per lavorazione del protocollo118773 del 21.12.1989 (tale soppressione ha originato/variato i seguenti immobili Sub 6, Sub 11, Sub. 14).
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 6**:
  non è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata in quanto soppresso a seguito di variazione del 02.11.1998 per lavorazione del protocollo118773 del 21.12.1989 (tale soppressione ha originato/variato i seguenti immobili Sub 5, Sub 11, Sub. 14).
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 7**:
  è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata poiché risulta trasferito per atto Notaio [redacted] a [redacted] (si allega ispezione ipotecaria e atto notarile di compravendita), pertanto tale subalterno risulta trasferito in data certa anteriore alla data del pignoramento immobiliare e pertanto ad avviso della scrivente non può far parte di esso.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 8**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 9**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 10**:

è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata.

- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 11**:
  non è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata in quanto soppresso a seguito di variazione del 02.11.1998 per lavorazione del protocollo118773 del 21.12.1989 (tale soppressione ha originato/variato i seguenti immobili Sub 5, Sub 6, Sub. 14).
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 12**:
  non è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata in quanto soppresso a seguito di variazione per frazionamento e fusione del 10.11.1998 (tale soppressione ha originato/variato i seguenti immobili Sub 1, Sub 14, Sub 501, Sub 502, Sub 503, Sub 504).
- L'immobile non menzionato direttamente nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 13**:
  ma proveniente dalla variazione dei Sub 2 e Sub 3 (inseriti nel pignoramento) non è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata in quanto soppresso a seguito di variazione per fusione del 24.09.2007 (tale soppressione ha originato/variato i seguenti immobili Sub 502, Sub 503).
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 14**:
  non è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata in quanto soppresso a seguito di variazione del 10.11.1998 per frazionamento e fusione (tale soppressione ha originato/variato i seguenti immobili Sub 1, Sub 12, Sub 501, Sub 502, Sub 503, Sub 504).
- L'immobile non menzionato direttamente nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 501**:
  ma proveniente dalla variazione dei Sub 1, Sub 12, Sub 14 (inseriti nel pignoramento) è in banca dati catastale ma non inserito nella relazione notarile depositata.
- L'immobile non menzionato direttamente nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 502**:
  ma proveniente dalla variazione dei Sub 1, Sub 12, Sub 14 (inseriti nel pignoramento) e dalla variazione del Sub 13 che a sua volta proviene dalla variazione dei Sub 2 e Sub 3 (inseriti nel pignoramento) non è in banca dati catastale non inserito nella relazione notarile depositata in quanto soppresso (tale soppressione ha originato/variato i seguenti immobili Sub 13, Sub 505).
- L'immobile non menzionato direttamente nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 503**:
  ma proveniente dalla variazione dei Sub 1, Sub 12, Sub 14 (inseriti nel pignoramento) e dalla variazione del Sub 13 che a sua volta proviene dalla variazione dei Sub 2 e Sub 3 (inseriti nel pignoramento) è in banca dati catastale ma non inserito nella relazione notarile depositata.
- L'immobile non menzionato direttamente nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 504**:
  ma proveniente dalla variazione dei Sub 1, Sub 12, Sub 14 (inseriti nel pignoramento) è in banca dati catastale ma non inserito nella relazione notarile depositata.
- L'immobile non menzionato nel pignoramento **Foglio 28 Particella 163 Sub 505**:

è in banca dati catastale e non inserito nella relazione notarile depositata poiché risulta trasferito per atto Notaio [redacted] a [redacted] (si allega ispezione ipotecaria) pertanto tale subalterno risulta trasferito in data certa anteriore alla data del pignoramento immobiliare e pertanto ad avviso della scrivente non può far parte di esso.

- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 164 Sub 1**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 164 Sub 2**:
  è attualmente presente in banca dati catastale e non è stato oggetto di relazione notarile depositata poiché risulta trasferito per atto Notaio [redacted] a [redacted] (si allega ispezione ipotecaria) pertanto tale subalterno risulta trasferito in data certa anteriore alla data del pignoramento immobiliare e pertanto ad avviso della scrivente non può far parte di esso.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 164 Sub 3**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 164 Sub 4**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 164 Sub 5**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 164 Sub 6**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 164 Sub 7**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 164 Sub 8**:
  non è attualmente presente in banca dati catastale e non è stato oggetto di relazione notarile depositata; tale subalterno risulta soppresso in data 24.09.2007 per variazione della destinazione e la soppressione ha originato il Sub 501.
- L'immobile non menzionato direttamente nel pignoramento **Foglio 28 Particella 164 Sub 501**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato oggetto di relazione notarile depositata; tale subalterno proviene dalla soppressione del Sub 8 (inserito nell'atto di pignoramento).
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 165**:
  è attualmente presente in banca dati catastale ed è stato anche oggetto di relazione notarile depositata.
- L'immobile inserito nel pignoramento **Foglio 28 Particella 146**:
  è attualmente presente in banca dati catastale e non è stato oggetto di relazione notarile depositata poiché risulta trasferito [redacted] al [redacted]; pertanto tale particella risulta trasferita in data certa anteriore alla data del pignoramento immobiliare e pertanto ad avviso della scrivente non può far parte di esso.

Tabella riepilogativa immobili inseriti nell'atto di pignoramento e ad esso riconducibili per variazioni come sopra esplicitate e così come oggi si trovano allibrati al N.C.E.U. a seguito delle variazioni in banca dati catastali.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Provenienza storica catastale
28	163	8	1	A/4	2	1,5 vani	19 mq	€ 65,07	Inserito nel pignoramento
28	163	9	1	A/4	2	1,5 vani	19 mq	€ 65,07	Inserito nel pignoramento
28	163	10	1	A/4	2	1,5 vani	20 mq	€ 65,07	Inserito nel pignoramento
28	163	501	1	C/1	6	670 mq	692 mq	€ 25.951,96	Deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 1, 12, 14 inseriti nel pignoramento
28	163	503	1	A/4	4	1,5 vani	16 mq	€ 89,09	Deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 1, 12, 14 inseriti nel pignoramento e dalla variazione e soppressione del Sub. 13 che a sua volta deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 2 e Sub 3 inseriti nel pignoramento.
28	163	504	1	A/4	4	1,5 vani	23 mq	€ 89,09	Deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 1, 12, 14 inseriti nel pignoramento
28	164	1	1	C/2	3	384 mq	416 mq	€ 713,95	Inserito nel pignoramento
28	164	3	1	C/2	6	17 mq	19 mq	€ 50,92	Inserito nel pignoramento
28	164	4	1	C/2	6	17 mq	20 mq	€ 50,92	Inserito nel pignoramento
28	164	5	1	C/2	6	17 mq	18 mq	€ 50,92	Inserito nel pignoramento
28	164	6	1	C/2	6	17 mq	19 mq	€ 50,92	Inserito nel pignoramento
28	164	7	1	C/2	6	17 mq	19 mq	€ 50,92	Inserito nel pignoramento
28	164	501	1	C/3	U	300 mq	324 mq	€ 1.007,09	Deriva dalla variazione e soppressione del Sub 8 inserito nel pignoramento.
28	165		1	C/2	6	13 mq	17 mq	€ 38,94	Inserito nel pignoramento
28	145	Ente Urbano 3.850 mq							Inserito nel pignoramento

Il pignoramento comprende l'area esterna ai fabbricati individuata nel pignoramento come Particella 145 parte.
La Particella 145 è un'ente urbano di 3850 mq e tale particella risulta a seguito di tipo mappale 28.02.1983 prot. 97326 e frazionamento del 08.05.1992 corte ai fabbricati Particelle 163, 164, 165.
La particella 146 è un'ente urbano di 320 mq sulla quale insiste il fabbricato allibrato al N.C.E.U. con Particella 146, il tutto fabbricato ed area che globalmente sviluppano una superficie di 320 mq sono stati oggetto di trasferimento come già descritto in data antecedente il pignoramento oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.
Pertanto l'area individuata come corte dei fabbricati P.lle 163, 164 e 165 è tutta la P.lla 145 e non una sua parte.
Sviluppando le superfici infatti degli enti urbani si evince quanto segue:
Plla 145 mq 3850
Plla 163 mq 1064
Plla 164 mq 898
Plla 165 mq 18
Plla 146 mq 320

Superficie totale tra coperto e scoperto mq 6150; ma la P.lla 146 di mq 320 tra coperto e scoperto non può far parte della procedura esecutiva di cui al titolo pertanto la superficie pignorata tra aree coperte e scoperte è pari a 5.830 mq. Ne discende che la P.lla 145 è per l'intero pignorata e non una sua parte, in quanto a seguito di frazionamento la P.lla 146 è risultata già distaccata dal rimanente comprensorio e già comprensiva di corte autonoma.
Si anticipa come verrà dettagliato in seguito che il progetto edilizio in sanatoria comprendeva tutte le aree ad oggi particelle P.lla 145, 163, 164, 165, 146 per un totale di 6150 mq.

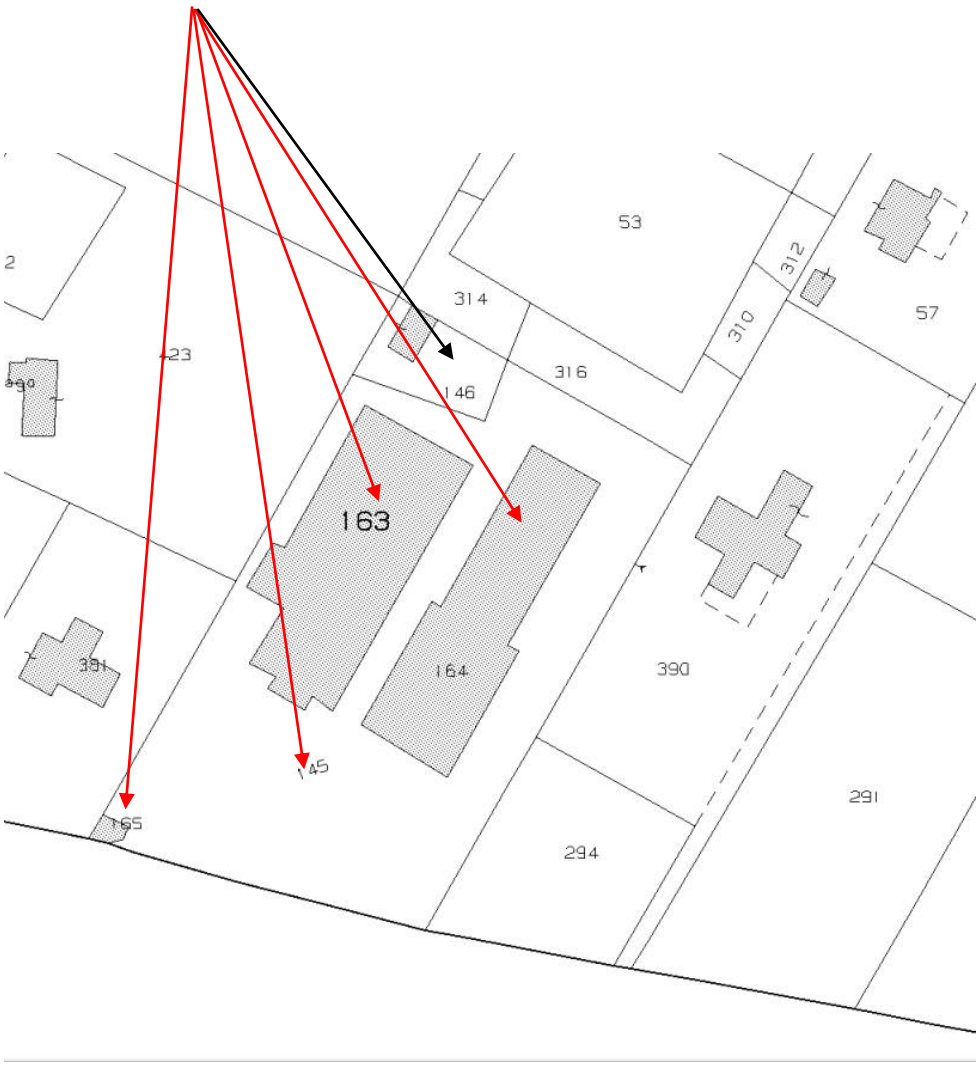
Tabella riepilogativa immobili inseriti nell'atto di pignoramento e ad esso riconducibili ma trasferiti in data certa precedente all'atto di pignoramento.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Provenienza storica catastale
28	163	7	1	A/4	2	1,5 vani	19 mq	€ 65,07	Inserito nel pignoramento
28	163	505	1	A/4	4	6,5 vani	93 mq	€ 386,05	Proviene dalla variazione e soppressione in data 24.09.2007 dei dei Sub 13 e 502. Il Sub 13 deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 2 e 3 inseriti nel pignoramento. Il Sub 502 proviene dalla variazione del Sub 13.
28	164	2	1	C/2	7	15 mq	20 mq	€ 52,68	Inserito nel pignoramento
28	146		1	A/2	2	2,5 vani	91 mq	€ 539,70	Inserito nel pignoramento

Tabella riepilogativa immobili inseriti nell'atto di pignoramento e duplicati di accatastamento immobili già trasferiti in data antecedente il pignoramento

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Consistenz	Sup. Cat	Rendita	Provenienza storica catastale
28	163	4	1	A/4	2	1,5 vani	19 mq	€ 65,07	Duplicato di accatastamento, porzione immobile già trasferito. Sub 505

Stralcio estratto di mappa catastale



3.3. STORIA VENTENNALE

1	[redacted] ha acquistato da [redacted] in forza di atto di compravendita atto a rogito del Notaio [redacted] e trascritto in data [redacted]. Fg 28 P.lla 145 163, 164, 165, 146 Superficie totale 6150 mq

- **Foglio 28 Particella 163 Sub 7**:

risulta trasferito per atto Notaio [redacted] alla [redacted].

- **Foglio 28 Particella 164 Sub 2 e Foglio 28 Particella 163 Sub 505**:

risultano trasferiti per atto Notaio [redacted] a [redacted].

- **Foglio 28 Particella 146**:

risulta trasferito [redacted] a [redacted].

3.4. ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'analisi della documentazione in atti, concordato con l'Avv. Stefania Zafrani di procedere all'estrazione di tutte le note derivanti dalla visura ipotecaria, si riassume quanto segue:

1	TRASCRIZIONE A FAVORE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE	Provenienza
2	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione [redacted]	Non rinnovata Perenta
3	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. [redacted] (CANCELLAZIONE TOTALE)	
4	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE	Non rinnovata Perenta
5	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. [redacted]	Rinnovata Presente nella relazione notarile
6	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE	Non rinnovata Perenta
7	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine	Non rinnovata Perenta

	Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. [redacted]	
8	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. [redacted] 2. Iscrizione n. [redacted]	Rinnovata Foglio 28 P.lla 163 Sub. 501, 14, 12, 1, 503 Non presente nella relazione notarile
9	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione [redacted] 2. Iscrizione n. [redacted]	Rinnovata Foglio 28 P.lla 163 Sub. 501, 14, 12, 1, 503 Non presente nella relazione notarile
10	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione [redacted] 2. Iscrizione n. [redacted] 3. Annotazione n. [redacted]	Rinnovata Foglio 28 P.lla 164 Sub da 1 a 8 Non presente nella relazione notarile Restrizione P.lla 163 Sub 505 P.lla 164 Sub 2
11	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. [redacted] 2. Iscrizione n. [redacted] 3. Annotazione n. [redacted]	Rinnovata Presente nella relazione notarile
12	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA	Rinnovata Presente nella relazione notarile

	SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. [redacted] 2. Annotazione n. [redacted] 3. Iscrizione n. [redacted]	
13	TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. [redacted] (CANCELLAZIONE)	
14	TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. [redacted] 2. Annotazione n. [redacted]	Restrizione P.lla 163 Sub 505 P.lla 164 Sub 2 P.lla 163 Sub 7
15	TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO IV SEZ ESECUZIONI IMMOBILIARI [redacted] ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRACCIANO(RM)	
16	TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA [redacted] ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRACCIANO(RM)	
17	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BRACCIANO(RM) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico	Presente nella relazione notarile

	Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted]	
18	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BRACCIANO(RM) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted]	
19	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BRACCIANO(RM) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted]	
20	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BRACCIANO(RM) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted]	
21	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BRACCIANO(RM) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted]	Presente nella relazione notarile
22	TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted]	

	[redacted] Immobili siti in BRACCIANO(RM) Nota disponibile in formato elettronico	
23	ISCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BRACCIANO(RM) Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted]	Presente nella relazione notarile
24	TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRACCIANO(RM)	Presente nella relazione notarile
25	TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BRACCIANO(RM)	Presente nella relazione notarile
26	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE Immobili siti in BRACCIANO(RM)	Foglio 28 P.lla 163 Sub. 501
27	ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE Immobili siti in BRACCIANO(RM)	Foglio 28 P.lla 163 Sub. 501

4. QUESITO N.6:

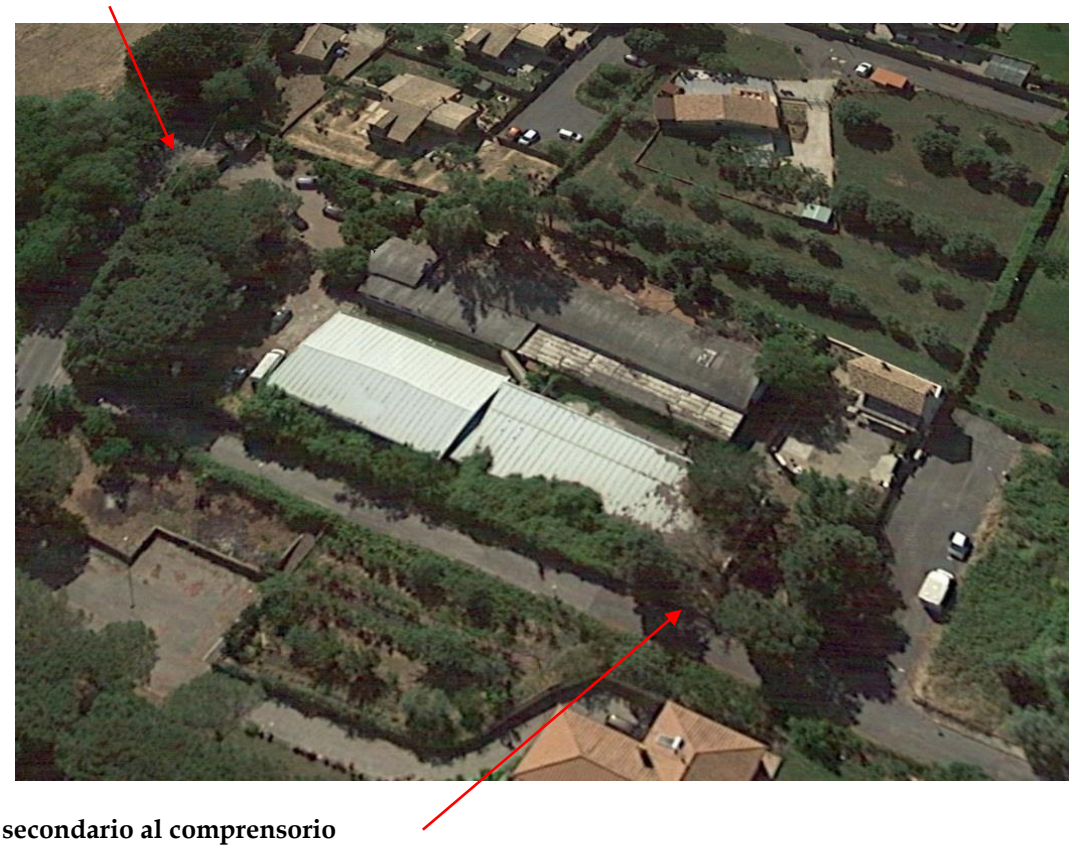
4.1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di pignoramento, fanno parte di un complesso edilizio in completo stato di fatiscenza sito nel Comune di Bracciano in Via San Celso 15.
Il complesso immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica e da un piccolo locale adibito a portineria nei pressi dell'accesso al comprensorio con corte pertinenziale, sito in Via San Celso 15 composto dalle porzioni immobiliari riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Bracciano:

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
28	163	8	1	A/4	2	1,5 vani	19 mq	€ 65,07	Via San Celso 15 P. T. Int 3
28	163	9	1	A/4	2	1,5 vani	19 mq	€ 65,07	Via San Celso 15 P. T. Int 4
28	163	10	1	A/4	2	1,5 vani	20 mq	€ 65,07	Via San Celso 15 P. T. Int 4
28	163	501	1	C/1	6	670 mq	692 mq	€ 25.951,96	Via San Celso 15 P. T.
28	163	503	1	A/4	4	1,5 vani	16 mq	€ 89,09	Via San Celso 15 P. T.
28	163	504	1	A/4	4	1,5 vani	23 mq	€ 89,09	Via San Celso 15 P. T.
28	164	1	1	C/2	3	384 mq	416 mq	€ 713,95	Via San Celso 15 P. T. Int 4
28	164	3	1	C/2	6	17 mq	19 mq	€ 50,92	Via San Celso 15 P. T. Int 2
28	164	4	1	C/2	6	17 mq	20 mq	€ 50,92	Via San Celso 15 P. T. Int 3
28	164	5	1	C/2	6	17 mq	18 mq	€ 50,92	Via San Celso 15 P. T. Int 4
28	164	6	1	C/2	6	17 mq	19 mq	€ 50,92	Via San Celso 15 P. T. Int 5
28	164	7	1	C/2	6	17 mq	19 mq	€ 50,92	Via San Celso 15 P. T. Int 6
28	164	501	1	C/3	U	300 mq	324 mq	€ 1.007,09	Via San Celso 15 P. T.
28	165		1	C/2	6	13 mq	17 mq	€ 38,94	Via San Celso 15 P. T.
28	145	Ente Urbano 3.850 mq							

Estratto da immagine satellitare

Accesso al comprensorio Via San Celso 156



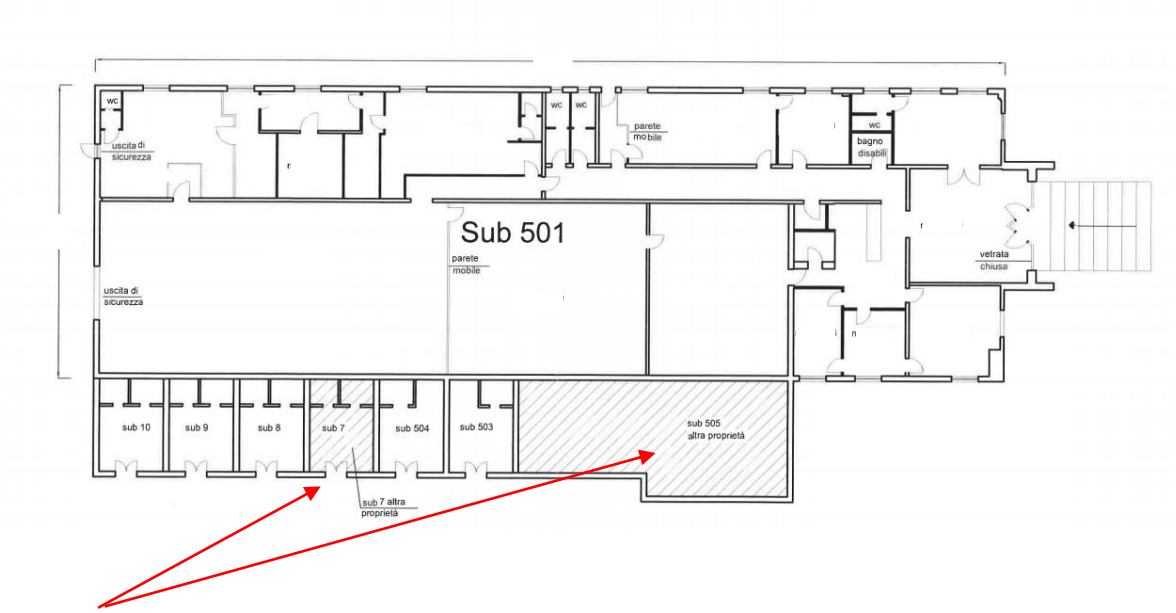
Accesso secondario al comprensorio

Il complesso immobiliare risulta completamente recintato con recinzione in profilati metallici su cordolo in cemento; si accede al complesso mediante cancello carrabile posto sulla Via San Celso,15. Esiste un accesso secondario al comprensorio dalla strada interpoderale (distaccata dal lotto originario), tale secondo accesso non viene utilizzato in quanto il terreno circostante è in completo stato di abbandono e ricoperto di rovi sterpaglia e materiale di risulta che non permettono l'agevole accesso dall'ampio cancello carrabile posto sulla stradina interpoderale.
All'interno del comprensorio ci sono tre unità immobiliari trasferite ad altra proprietà in data antecedente il pignoramento P.lla 163 Sub 7, P.lla 163 Sub 505, P.lla 164 Sub 2. Tali unità immobiliare hanno accesso sempre dal cancello carrabile posto sulla Via San Celso 15.
Un'altra unità immobiliare con corte circostante inizialmente facente parte del complesso inserita nella medesima concessione edilizia in sanatoria del complesso pignorato, ad oggi trasferita ad altra proprietà in data antecedente il pignoramento, ha accesso indipendente dal comprensorio P.lla 146. Si segnala che all'atto del sopralluogo da un rilievo effettuato è apparso che la P.lla 146 abbia una recinzione di due confini sconfinante nel lotto pignorato, sarà necessario riposizionare i picchetti del frazionamento effettuato per la corretta ridelimitazione dell'area esterna di proprietà della P.lla 146.
Il complesso immobiliare confina Via San Celso, con P.lla 381, P.lla 423, P.lla 146, P.lla 316, distacco strada di passaggio tra lotti.
Il complesso edilizio è composto da fabbricati strumentali e non, il regime naturale della loro cessione è l'esenzione Iva ai sensi dell'art. 10 comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, in quanto non sono stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni di cui all'art. 3 comma 1 lettera c, lettera d, lettera f di cui al DPR 380/2001.

Dati metrici di dettaglio e catastali del Fabbricato 1 - P.lla 163

- L'edificio 1 - P.lla 163 si eleva per un solo piano fuori terra ed è realizzato con struttura del tipo mista parte in conglomerato cementizio armato, parte in muratura portante con copertura a falde inclinate con struttura portante composta da travi reticolari in ferro e con copertura in pannelli di materiale plastico ed eternit. Tutti gli ambienti dell'edificio erano all'atto del sopralluogo disabitati ed in completo stato di abbandono, ospitanti arredi attrezzature sportive e materiali di varia natura in condizioni di estremo degrado. I locali destinati ad abitazione sono tutti senza finestra ed hanno come unico punto di areo-illuminazione la porta di accesso, si trovano tutti in completo stato di abbandono e con ingente presenza di materiale di varia natura ivi accatastato e non recuperabile. L'accesso a questi locali è dall'area esterna ma di difficile fruizione in quanto in completo stato di abbandono e ricoperta da rovi e vegetazione, si segnala nell'area esterna presenza di immondizia.
  I locali sono dotati di impianti elettrico ed idro termico sanitario, ma le utenze risultano tutte staccate. Non è presente da quanto ho potuto verificare l'impianto di riscaldamento.
  Si evidenzia che durante il sopralluogo è emersa una situazione igienico sanitaria che non permette ad avviso della scrivente l'accesso in sicurezza a detti locali, oltre all'immondizia e alla muffa diffusa è presente nei locali una grossa colonia felina che si è stanziata da quanto ho potuto verificare all'interno di quasi tutta la P.lla 163, l'odore acre di escrementi non permette la visita dei locali senza dispositivi di protezione delle vie aeree.
  Infine si segnala il crollo di alcune porzioni di soffitto all'interno del Sub 501.
- La P.lla 163 contiene i seguenti subalterni: Sub 4, Sub 7; Sub 8, Sub 9, Sub 10, Sub 501, Sub 503, Sub 504, Sub 505.
- I Sub 7 e indirettamente il Sub 505 (come da variazioni catastali sopra riportate) seppur inseriti nel pignoramento non ne fanno parte in quanto trasferiti ad altra proprietà in data antecedente il pignoramento come già argomentato.
- Si segnala inoltre che il Sub 4 attualmente in banca dati ed inserito nel pignoramento, da un'attenta analisi storica ed evoluzione planimetrica dei Sub confrontando anche le superfici sviluppate, e verificato lo stato dei luoghi, risulta essere un duplicato di accatastamento infatti:
  l'attuale Subalterno 505 trasferito a [redacted] deriva dalla fusione dell'ex Sub 13 (ex Sub 2+ex Sub 3) e dall'attuale Sub. 4 che però a differenza dei precedenti non è stato oggetto di soppressione.
- Pertanto i Sub da considerare ai fini del pignoramento sono Sub 8, Sub 9, Sub 10, Sub 501, Sub 503, Sub 504.
- Il Sub 501 è un locale commerciale C/1, si evidenzia che come da protocollo RM1062548 del 24.09.2007 la planimetria del Sub 501 è stata presentata per esatta rappresentazione grafica. Nel 09.11.2015 l'Agenzia delle Entrate ha proceduto all'inserimento dei dati di superficie che si leggono nella visura catastale. Si evidenzia che come da planimetria catastale il locale C1 confrontato anche con lo stato dei luoghi e il progetto edilizio, sviluppa una superficie coperta di 804,72 mq escluso l'atrio (chiuso con vetrata di 45,08 mq). Lo stato dei luoghi corrisponde catastalmente alla planimetria in atti catastali ma difforme dal progetto edilizio in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni. Si segnala che catastalmente vengono riportati 692 mq di superficie catastale in luogo di 849,80 mq comprensivi dell'atrio e come da progetto in sanatoria (tale difformità è da imputare ad una errata poligonazione degli ambienti con il programma DOCFA)

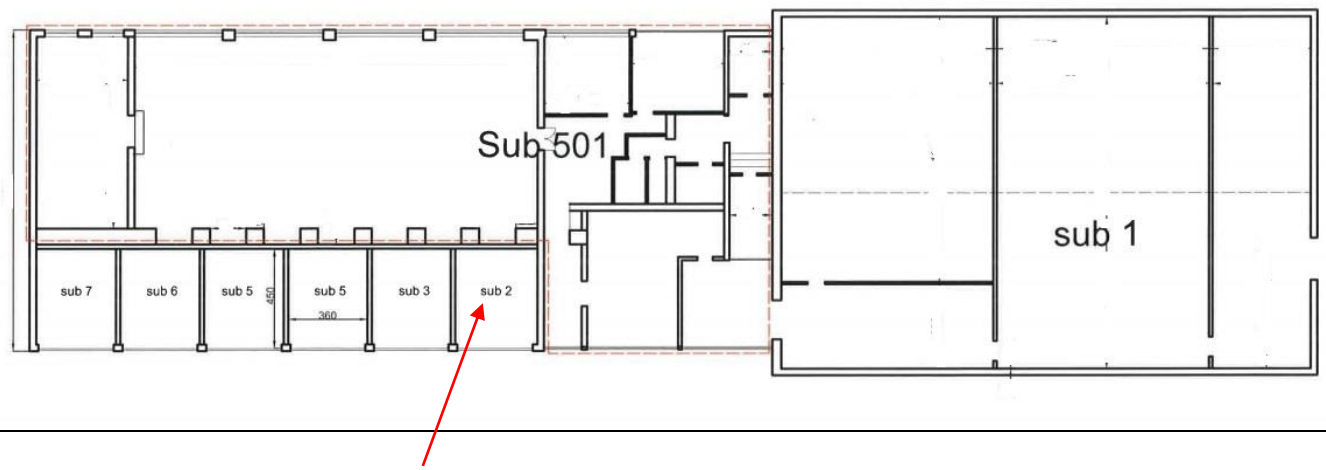
- I Sub 8, 9, 10, 503, 504 sono dei monolocali accatastati come A/4 dotati di impianti e di servizio igienico avente come sola finestratura la porta di accesso, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, sviluppano complessivamente una superficie catastale di 97 mq.
- L'altezza interna del fabbricato varia tra 2,95 m nei corridoi e 4,35 e 5,35 al colmo, si segnala che la copertura del fabbricato ha rivestimento in eternit.
- La porzione dell'edificio ospitante le aree destinate ad abitazione hanno una copertura a falda inclinata con altezza che varia da un minimo di 2,40 m ad un massimo di 2,75 m.



Altra proprietà P.lla 163 Sub. 7 e Sub 505

Dati metrici di dettaglio e catastali del Fabbricato 2 - P.lla 164

- L'edificio 2 - P.lla 164 si eleva per un solo piano fuori terra ed è realizzato con struttura del tipo mista parte in conglomerato cementizio armato, parte in muratura portante con copertura a falda inclinata e con copertura in pannelli di materiale plastico ed eternit. Tutti gli ambienti dell'edificio erano all'atto del sopralluogo disabitati ed in completo stato di abbandono, ospitanti arredi attrezzature sportive e materiali di varia natura in condizioni di estremo degrado. I locali sono dotati di impianti elettrico ed idro termico sanitario, ma le utenze risultano tutte staccate. Non è presente da quanto ho potuto verificare l'impianto di riscaldamento.
  Si evidenzia che durante il sopralluogo è emersa una situazione igienico sanitaria che non permette ad avviso della scrivente l'accesso in sicurezza a detti locali, immondizia accatastata e diffusa, muffa infiltrazioni d'acqua che hanno deteriorato pareti ed intonaco.
- La P.lla 164 contiene i seguenti subalterni: Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4, Sub 5, Sub 6, Sub 7, Sub 501.
- Il Sub 2 risulta trasferito per atto Notaio [redacted] a [redacted] e pertanto non può far parte del pignoramento.
- Pertanto i Sub da considerare ai fini del pignoramento sono Sub 1, Sub 3, Sub 4, Sub 5, Sub 6, Sub 7, Sub 501.
- La superficie catastale della P.lla 164 esclusa l'unità trasferita ad altra proprietà sono 511 mq di superficie destinata a magazzino C/2 e 324 mq di superficie destinata a laboratorio.
- Il Sub 1 è un magazzino di superficie lorda pari a 410,82 mq e catastale come da visura estratta di 416 mq (tale difformità è da imputarsi al calcolo automatico da parte dell'Agenzia delle Entrate nel calcolo e nell'inserimento dei dati di superficie) in precarie condizioni di manutenzione e conservazione, si rilevano numerose infiltrazioni dalla copertura e dalle finestre e intonaco completamente ammalorato su ampie porzioni. Il locale è in completo stato di abbandono ospitante materiale di varia natura accatastato e da smaltire in discarica. Il magazzino presenta una diversa distribuzione di spazi interna sia rispetto al progetto edilizio in sanatoria, sia rispetto alla planimetria catastale.
- Il Sub 501 catastalmente laboratorio con superficie lorda di 363,53 mq ed è formato da due ambienti uno più grande ed uno più piccolo, diverse stanze adibite ad ufficio e servizi igienici con spogliatoi e docce. Utilizzato almeno da quanto emerge dagli arredi e dai servizi igienici come palestra. Attualmente in completo stato di abbandono, tutti gli ambienti presentano un elevatissimo stato di degrado con materiale accatastato di ogni genere.
- I Sub 3,4,5,6,7 sono 5 magazzini con consistenza di 17 mq e superficie catastale complessiva pari a 95 mq conformi al progetto edilizio in sanatoria in pessimo stato di manutenzione e conservazione anch'essi con ingente quantità di materiali stoccati da smaltire.
- L'altezza interna del fabbricato varia tra 3,20 m e 4,50 m al colmo, nella porzione del fabbricato che affaccia verso la stradina interpoderale il fabbricato risulta parzialmente interrato come da progetto in sanatoria, si evidenzia in tale zona un dissesto delle murature perimetrali.



P.lla 164 Altra proprietà Sub. 2

Dati metrici di dettaglio e catastali del Fabbricato - P.lla 165

La P.lla 165 è un piccolo edificio in muratura con destinazione d'uso magazzino di 17 mq situato all'ingresso del complesso immobiliare che si sviluppa su un unico piano fuori terra, suddivisa in due locali con quote diverse separati da un gradino. La sagoma dell'edificio è conforme al progetto in sanatoria, ma con diversa distribuzione di spazi interni.

Dati metrici di dettaglio e catastali dell'area esterna - P.lla 145

La P.lla 145 è un ente urbano di 3850 mq, che circonda le particelle 163, 164, 165. L'area risulta recintata e con due accessi carrabili, uno principale ed uno secondario. L'area in parte pavimentata versa in completo stato di abbandono con vegetazione alta e rovi che impediscono il passaggio in alcune zone, anche nell'area esterna si trovano rifiuti sparsi, cartoni e teli di plastica. Si evidenzia che tra i due edifici la zona è pavimentata ed esiste un collegamento in parte divelto che mette in comunicazione i due edifici P.lla 163 e P.lla 164 con un tunnel. Tale opera di collegamento non risulta agli atti della sanatoria.
All'atto del sopralluogo erano parcheggiate nel piazzale antistante i fabbricati alcune autovetture targate San Marino uno scooter, una vespa ed un furgone.
Si evidenzia che per l'accesso ai subalterni trasferiti ad altra proprietà, è necessario transitare all'interno della P.lla 145.
La P.lla 146 trasferita ad altra proprietà ha invece accesso indipendente.

4.1.1. CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Si premette che per il calcolo della superficie ragguagliata, si è considerato il complesso immobiliare nella sua interezza con magazzini e laboratori a servizio del locale commerciale e delle superfici residenziali al fine di rispettare la natura edilizia del complesso così come originariamente ideato e anche in funzione del lotto da mettere in vendita che si anticipa essere unico lotto per i motivi che nel paragrafo dedicato verranno esplicitati.

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 1436 mq

Descrizione porzioni	**Superficie Commerciale**	**Coefficiente riduttivo**	**Superficie ragguagliata**
Abitazioni P.lla 163	97 mq	1	97 mq
Locale commerciale P.lla 163	849,80 mq	1	849,80 mq
Magazzini P.lla 164	505,82	0,3	151,75 mq
Laboratorio P.lla 164	363,53	0,3	109,10 mq
Magazzino P.lla 165	17	0,3	5,1 mq
Area esterna P.lla 145	3850	10% sup cop+2% eccedenza	223,64 mq

Tot = 1436 mq

5. QUESITO N. 7: ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA'

I dati catastali riportati nel pignoramento pur non corrispondendo integralmente alla documentazione catastale in atti, individuano in maniera univoca i beni in quanto come da variazioni catastali già descritte nella ricostruzione dell'evoluzione catastale, ed in riferimento allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, a meno di immobili trasferiti ad altre proprietà in data antecedente il pignoramento che devono essere da esso esclusi, permettono l'individuazione e l'identificazione di tutti gli immobili inseriti nel pignoramento. Si riporta di seguito la tabella riassuntiva.

Tabella riepilogativa immobili inseriti nell'atto di pignoramento e ad esso riconducibili per variazioni come sopra esplicitate e così come oggi si trovano allibrati al N.C.E.U. a seguito delle variazioni in banca dati catastali.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Provenienza storica catastale
28	163	8	1	A/4	2	1,5 vani	Inserito nel pignoramento
28	163	9	1	A/4	2	1,5 vani	Inserito nel pignoramento
28	163	10	1	A/4	2	1,5 vani	Inserito nel pignoramento
28	163	501	1	C/1	6	670 mq	Deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 1, 12, 14 inseriti nel pignoramento
28	163	503	1	A/4	4	1,5 vani	Deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 1, 12, 14 inseriti nel pignoramento e dalla variazione e soppressione del Sub. 13 che a sua volta deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 2 e Sub 3 inseriti nel pignoramento.
28	163	504	1	A/4	4	1,5 vani	Deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 1, 12, 14 inseriti nel pignoramento
28	164	1	1	C/2	3	384 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	3	1	C/2	6	17 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	4	1	C/2	6	17 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	5	1	C/2	6	17 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	6	1	C/2	6	17 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	7	1	C/2	6	17 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	501	1	C/3	U	300 mq	Deriva dalla variazione e soppressione del Sub 8 inserito nel pignoramento.
28	165		1	C/2	6	13 mq	Inserito nel pignoramento
28	145	Ente Urbano 3.850 mq					Inserito nel pignoramento

Tabella riepilogativa immobili inseriti nell'atto di pignoramento e ad esso riconducibili ma trasferiti in data certa precedente all'atto di pignoramento.

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Provenienza storica catastale
28	163	7	1	A/4	2	1,5 vani	19 mq	€ 65,07	Inserito nel pignoramento
28	163	505	1	A/4	4	6,5 vani	93 mq	€ 386,05	Proviene dalla variazione e soppressione in data 24.09.2007 dei dei Sub 13 e 502. Il Sub 13 deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 2 e 3 inseriti nel pignoramento. Il Sub 502 proviene dalla variazione del Sub 13.
28	164	2	1	C/2	7	15 mq	20 mq	€ 52,68	Inserito nel pignoramento
28	146		1	A/2	2	2,5 vani	91 mq	€ 539,70	Inserito nel pignoramento

Tabella riepilogativa immobili inseriti nell'atto di pignoramento e duplicati di accatastamento immobili già trasferiti in data antecedente il pignoramento

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Consistenz	Sup. Cat	Rendita	Provenienza storica catastale
28	163	4	1	A/4	2	1,5 vani	19 mq	€ 65,07	Duplicato di accatastamento, porzione immobile già trasferito. Sub 505

6. QUESITO N. 8:

AGGIORNAMENTI CATASTALI

Sono stati estratti tutti i documenti catastali necessari all'individuazione dei beni che compongono il complesso immobiliare, in particolare sono stati estratti i seguenti documenti:
La sottoscritta ha proceduto all'estrazione dei seguenti documenti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dagli atti comunali che si riportano in allegato alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante

- Estratto di mappa
- Elenco immobili e subalterni
- Planimetrie catastali
- Visure storiche catastali presso il N.C.T. e presso il N.C.E.U.

Dall'analisi della documentazione catastale così si riassume:

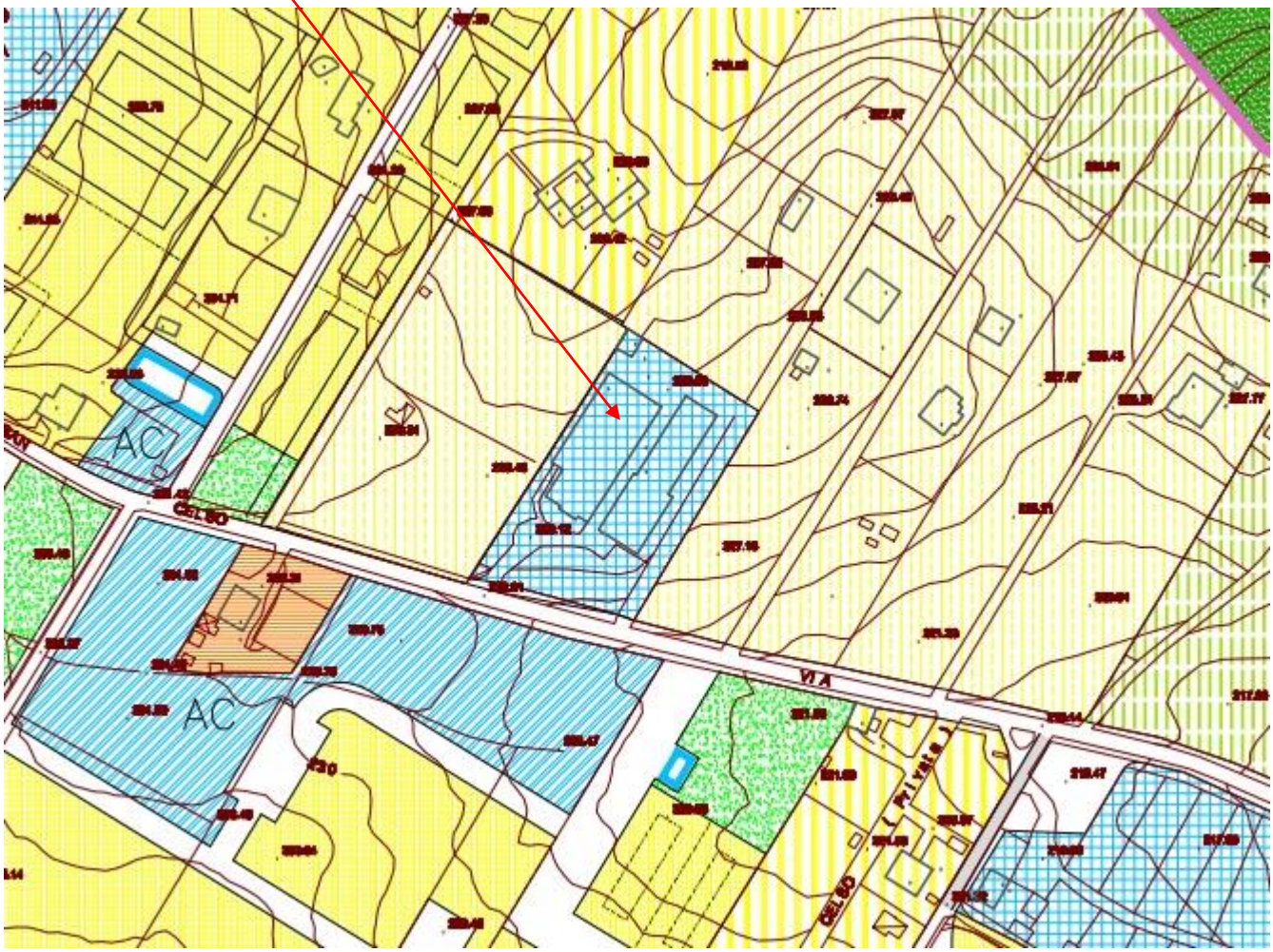
1. Le unità immobiliari inserite nel pignoramento e ad esso riconducibili non sono intestate all'attualità e pertanto dovranno essere volturate.
2. Non esiste agli atti nessun elaborato planimetrico.
3. Gli immobili sono inseriti nella mappa catastale.
4. Le planimetrie catastali non possono essere estratte telematicamente, ma solo previa estrazione dalle buste di accatastamento.
5. Esiste agli atti comunali una copia delle buste di accatastamento.
6. Le planimetrie catastali sono in parte difformi dallo stato dei luoghi:
    - P.lla 163 Sub 501 Planimetria conforme allo stato dei luoghi ma difforme dal progetto edilizio in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni. La planimetria di tale subalterno deve essere ripresentata per corretta associazione della superficie catastale, inserimento dei confini catastali.
    - P.lla 164 Sub 1 La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per diversa distribuzione di spazi interni.
    - P.lla 165 La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ma difforme dal progetto edilizio per diversa distribuzione di spazi interni.

7. QUESITO N. 9 :

- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il complesso ricade in base al PRG approvato con DGR Lazio n 2390 del 30/08/1980 in gran parte in zona "C" sottozona "C3" "Espansione Residenziale Turistica a Completamento" ed in piccola parte in Zona "H" Fasce di rispetto a verde". Con indice territoriale di fabbricazione pari a 0,15 mc/mq. Inoltre esso rientra nell'art. 29 in zona 2, del piano Territoriale Paesistico – Ambito Territoriale n° 3 "Laghi di Bracciano e di Vico" adottato con D.G.R Lazio n 2270 del 28/04/1987.
Delibera di Giunta Regionale 45/2009 Tav 28 E Servizi Privati ad uso Pubblico.
DGR 789/2009 ART. 74 Comprensorio 3 Loc. San Celso Tav. 5 Zona Territoriale F2 Servizi Privati ad uso Pubblico.

Stralcio di PRG



8. QUESITO N. 10 :

CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il complesso immobiliare nasce nel 1955, con Licenza Edilizia, per l'edificazione di un capannone a destinazione agricola ed un appartamento di abitazione n° 196, in data 30-05 - 1955 e per tali edifici fu rilasciato certificato di abitabilità in data 25-01-1957. Per la licenza edilizia del 1955 non sono stati reperiti a seguito di accesso agli atti elaborati grafici delle strutture concessionate, nel fascicolo agli atti comunali era presente solamente la documentazione del titolo e dell'abitabilità.
Successivamente, gli immobili edificati nel 1955 subirono delle variazioni con la costruzione abusiva di altri locali e la variazione della destinazione d'uso, per tali abusi fu richiesta e rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n° 18 del 29 -04-1999 della quale la sottoscritta ha reperito e scansionato l'intero elaborato grafico.
Rispetto al progetto di sanatoria sono state rilevate delle difformità per diversa distribuzione di spazi interni in tutte e tre le Particelle 163 164 165, che possono essere eliminate con demolizione e ricostruzione o sanate mediante SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/2001.

9. QUESITO N. 11 :

STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il bene è gravato da procedura di esecuzione immobiliare, non si è avuta notizia di altri procedimenti giudiziari riguardanti il bene.

10. QUESITO N. 12:

ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso al momento del sopralluogo era libero, si segnala che non si è avuto riscontro alcuno da parte dell'Agenzia delle Entrate in merito al contratto di locazione di cui nella precedente relazione si riportava solamente la prima pagina tra [redacted], si allega la pec [redacted] con l'Avv. Stefania Zafrani, dalla quale si evince che l'immobile dovrebbe potersi considerare libero al fine della stima.

11. QUESITO N. 13 :

ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

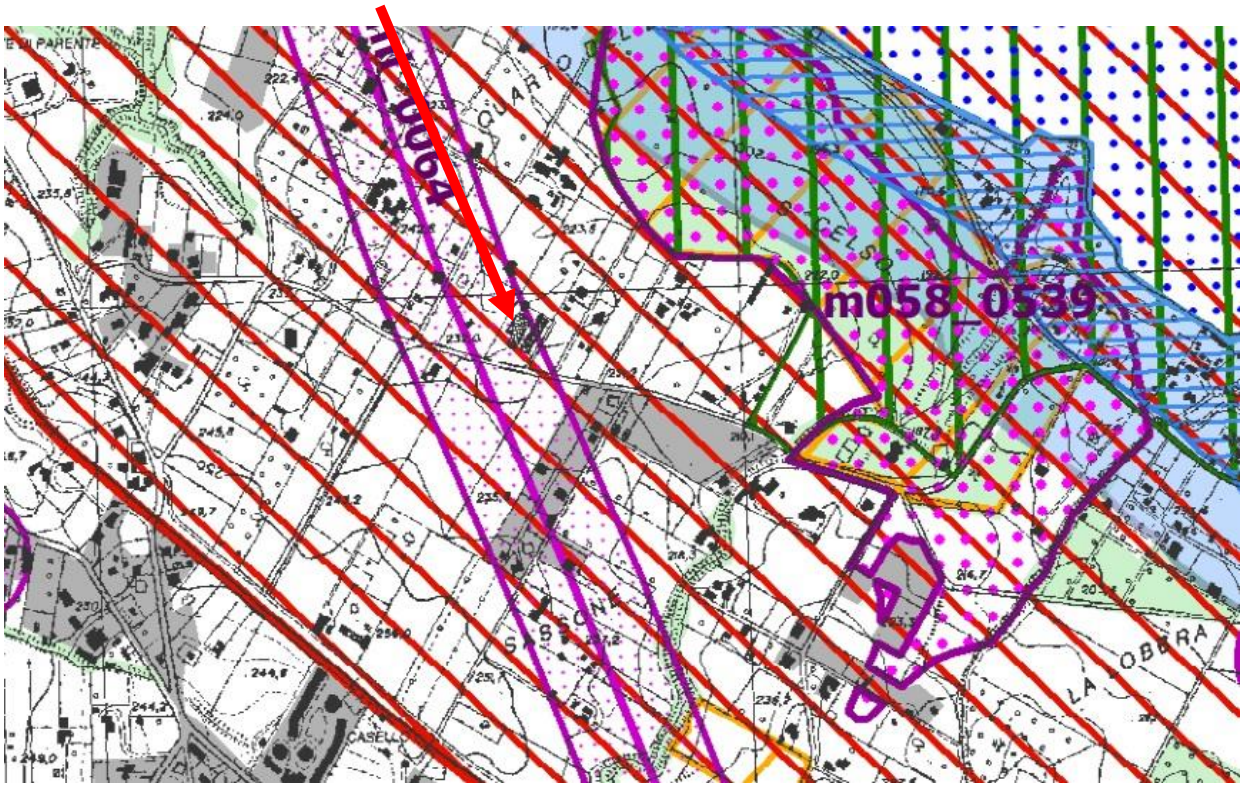
Non pertinente.

12. QUESITO N. 14 :

ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

Il complesso immobiliare ricade all'interno della Tav. 19 del Foglio 364 del PTPR della Regione Lazio art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98.
All'interno della Tav. B art. 163 Dlvo 42/04 lettera c) e d) beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.
Art. 13 co. 3 lett a L.R. 24/98 m) aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto.

Stralcio TAV. 19 B PTPR



13. QUESITO N. 15 :

PIGNORAMENTO DEL LOTTO

Il bene, è stato pignorato per una quota pari al 100%.

14. QUESITO N. 16 :

VENDIBILITA' DEL LOTTO E SUA POSSIBILE SUDDIVISIONE FORMAZIONE DEI LOTTI

Il complesso immobiliare per sua natura, per la destinazione urbanistica, per lo stato in cui si trova dal punto di vista del pessimo stato manutentivo e di degrado che interessa tutto il complesso, impone la vendita in unico lotto. La formazione di lotti renderebbe ad avviso della scrivente quasi impossibile la vendita per le numerose problematiche da affrontare nella gestione degli importanti interventi manutentivi se non di demolizione ivi da effettuare.
Nell'ambito della vendita è inoltre non di poca rilevanza la presenza all'interno del complesso di tre subalterni un'abitazione, un'ambiente destinato a foresteria ed un magazzino di altra proprietà e pertanto vincolanti l'eventuale intervento unitario di recupero/ gestione di demolizioni delle cubature presenti nel complesso.
Pertanto il Lotto da mettere in vendita così come oggi allibrato presso il NCEU e come da immobili presenti nell'atto di pignoramento e ad esso riconducibili come da variazioni già esplicitate, è formato dai seguenti immobili:

Lotto unico - immobili nel Comune di Bracciano Via San Celso, 15

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Provenienza storica catastale
28	163	8	1	A/4	2	1,5 vani	Inserito nel pignoramento
28	163	9	1	A/4	2	1,5 vani	Inserito nel pignoramento
28	163	10	1	A/4	2	1,5 vani	Inserito nel pignoramento
28	163	501	1	C/1	6	670 mq	Deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 1, 12, 14 inseriti nel pignoramento
28	163	503	1	A/4	4	1,5 vani	Deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 1, 12, 14 inseriti nel pignoramento e dalla variazione e soppressione del Sub. 13 che a sua volta deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 2 e Sub 3 inseriti nel pignoramento.
28	163	504	1	A/4	4	1,5 vani	Deriva dalla variazione e soppressione dei Sub 1, 12, 14 inseriti nel pignoramento
28	164	1	1	C/2	3	384 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	3	1	C/2	6	17 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	4	1	C/2	6	17 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	5	1	C/2	6	17 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	6	1	C/2	6	17 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	7	1	C/2	6	17 mq	Inserito nel pignoramento
28	164	501	1	C/3	U	300 mq	Deriva dalla variazione e soppressione del Sub 8 inserito nel pignoramento.
28	165		1	C/2	6	13 mq	Inserito nel pignoramento
28	145	Ente Urbano 3.850 mq					Inserito nel pignoramento

15. QUESITO N. 17 :

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del secondo semestre dell'anno 2020 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Periferia; Codice di Zona: E6; Microzona Catastale: D1; Destinazione: **Abitazioni, capannoni tipici, commerciale**

Prezzi medi di vendita (€/mq)	Prezzi medi di affitto (€/mq)
AGENZIA TERRITORIO	**AGENZIA TERRITORIO**
Abitazioni 1.100 / 1.650	**3,8 / 5,5**
Produttiva 650/ 950	**3,8 / 5,5**
Commerciale 1.300 / 1.900	**7,8 / 11,5**

BORSINO IMMOBILIARE Magazzini - Prezzi di vendita (€/mq)

Valore minimo 363,80
Valore medio 513,37
Valore massimo 662,93

BORSINO IMMOBILIARE Laboratori - Prezzi di vendita (€/mq)

Valore minimo 444,77
Valore medio 621,86
Valore massimo 798,94

BORSINO IMMOBILIARE Capannoni - Prezzi di vendita (€/mq)

Valore minimo 388,45
Valore medio 574,42
Valore massimo 760,38

OFFERTE IMMOBILIARI

- Locale in vendita Capannone superficie 968 mq D/1. €/mq 450,15 (immobiliare.it).
- Locale in vendita Capannone superficie 1.200 mq magazzini lavoratori €/mq 408 (idealista)

Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture degli immobili; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.

Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

Metodo comparativo

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

Per gli immobili oggetto di valutazione tenute in considerazione le caratteristiche dei beni anche secondo quanto pubblicato nel manuale della banca dati delle quotazioni immobiliari, in merito alla classificazione di qualità degli edifici non residenziali, si ritiene corretto prendere come base di partenza per le valutazioni il prezzo medio di mercato rilevato.

Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.

Tali caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore medio di zona **Pm** rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare più qualificato che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

Il coefficiente unico di ponderazione calcolato: k= 0,40

Lotto unico – stima metodo sintetico comparativo

Riepilogo superfici ragguagliate al locale commerciale e alla foresteria: 1436 mq

Vs = Pm x K x Sc
Pm = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1.200
K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,40
Sc = superficie commerciale ragguagliata = 1436 mq
Valore del bene con il metodo sintetico comparativo
$Vs_{A_\ Lotto\ unico}$ = € 689.280,00

Totale stima del Lotto unico con il metodo sintetico comparativo

$V_{Tot_Lotto\ unico_Comparativo}$ = = € 689.280,00

Metodo del reddito

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.
Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.
Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:

- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di una certa consistenza, valori per immobili non residenziali compresi fra un minimo del 6,5% ad un massimo del 7,5% (borsino immobiliare).
Quindi la ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. Per giungere allora ad un risultato abbastanza soddisfacente è necessario, e ciò in aderenza ad un metodo piuttosto raffinato, ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione. Utilizzando quasi integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la metodologia dallo stesso proposta si può, partendo dal saggio medio, determinare il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata la stima indiretta di tale tasso.
Tra i metodi indiretti per stimare il tasso di capitalizzazione viene adottato il metodo additivo, con il quale il tasso ricercato viene ricavato per aggiunte e detrazioni rispetto ad un tasso medio. Viene utilizzato il coefficiente denominato GRM (Gross Rent Multipler), che rappresenta l'inverso del tasso (GRM = 1/r), mediante il quale le eventuali correzioni al tasso medio, positive e negative, possono essere applicate in modo linearmente proporzionale e simmetriche rispetto al valore medio del GRM.

• Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare in cui l'immobile oggetto di stima rientra (terziario). Si assume quale saggio medio il valore medio rilevato dall'OMI per il settore terziario nel 2° semestre del 2020 nella città di Bracciano (pari al 7%). Si applica, quindi, l'approccio additivo del saggio medio. Considerate l'ubicazione dell'immobile in un centro urbano, la limitata dinamicità dello specifico segmento di mercato, si ritiene congruo considerare un'oscillazione del saggio non superiore al punto percentuale, pertanto si ottiene: rmin = 7% – 1% = 6% rmax = 7% + 1% = 8%

• Calcolo dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. Rispetto ai saggi minimo e massimo rilevati sul mercato, i corrispondenti coefficienti GRM sono rispettivamente:
GRM max = 1/0,06 = 16,66 GRM min = 1/0,08 = 12,50.
Quindi il GRM medio di tale fascia di oscillazione e: GRM medio (16,66 + 12,50)/2 = 14,50

• Definizione della tabella delle massime aggiunte e detrazioni al GRM.

Per tener conto delle specificità dell'immobile, è possibile effettuare sul GRM medio una serie di aggiunte (Ai) e detrazioni (Di), la sommatoria delle quali non può andare oltre il semi-intervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione:
± ΣI (GRM) max = ± (16,66 - 12,50)/2 = ± 2.08
Costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni apportate al GRM. Innanzitutto occorre definire la tabella delle massime aggiunte e detrazioni e solo successivamente si procede alla individuazione delle influenze effettive riferite all'immobile in esame.

Ambito	*n.*	*Caratteristiche del grm di complesso strutturato*	*Aggiunte (presenza, pregio ecc)*	*Detrazioni (assenza, degrado ecc)*
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	0,15	-0,15
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,10	-0,10
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,10	-0,10
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.	0,50	-0,50
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.	0,20	-0,20
	6	Età dell'edificio.	0,30	-0,30
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,05	-0,05
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,24	-0,24
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,05	-0,05
	10	Suscettibilità alla trasformazione	0,10	-0,10
	11	Rischio legato al locatario.	0,29	-0,29
		Somma delle influenze	2,08	-2,08

Definita la tabella, si analizzano le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, esprimendo un giudizio rispetto alle analoghe caratteristiche medie riscontrate nell'ambito territoriale di riferimento, e si quantifica la loro incidenza sul GRM medio.

Ambito	*n.*	*Caratteristiche del grm di complesso strutturato*	*Aggiunte (presenza, pregio ecc)*	*Detrazioni (assenza, degrado ecc)*
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	0,10	
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,10	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,05	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali e statiche.		-0,5
	5	Caratteristiche architettoniche. Finitura ed efficienza energetica.		-0,2
	6	Età dell'edificio.		-0,3
Unità immobiliare	7	Funzionalità degli spazi.	0,05	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti	0,05	
	9	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	0,05	
	10	Suscettibilità alla trasformazione		-0,10
	11	Rischio legato al locatario.		-0,29
		Somma delle influenze	0,40	1,39

Determinazione del GRM e del tasso lordo di capitalizzazione Per quanto sopra GRM = GRMmedio + ΣAi - ΣDi = 14,50 + 0,40 – 1,39 = 13,51. Il saggio di capitalizzazione per l'immobile in oggetto sarà perciò pari a: r = 1/GRM = 1/13,51 = 0,074 pari a 7,40 %

La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente:

V = R / r

V = Valore di Mercato
R = Reddito annuo lordo
r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

- Calcolo delle spese:
  vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 34,5% del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	6,0 %
Spese di servizi	6,5%
Spese di improduttività	2,5 %
Spese di assicurazione	1,5 %
Spese di reintegrazione	2,5 %
Spese Amministrazione	3,0%
Spese di imposte	12,5 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito per il Lotto unico.

Lotto unico – stima metodo del reddito

Prezzo affitto locali in disuso stato di abbandono- commerciali /foresteria €/mq 4,65

Lotto unico

- Affitto mensile: (4,65 €/mq x 1436 mq) = €/mese 6.677,40
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato x 12,185 = € 81.364,12
- reddito annuo netto € 682.326,45 – 34,5% = € 63.130,77
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 7,4 % si ricava il valore dell'immobile:

V = R / r = € 63.130,77/ 0,074 = € 717.983,37

Valore del bene con il metodo del reddito

$Vr_{A_\ Lotto}$ unico= € 717.983,37

Totale stima del Lotto unico con il metodo del reddito

$V_{\text{Tot_Lotto unico_Reddito}}$ = € 717.983,37

VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico.
Analizzata la particolare situazione del complesso immobiliare vengono di seguito descritte ed esplicitate tutte le decurtazioni sul prezzo effettuate:

- Vengono detratti tutti gli importi stimati per sanare le irregolarità urbanistiche e catastali emerse nel corso del lavoro.
- Vengono decurtati gli importi necessari per l'allontanamento della copertura in eternit presente nel complesso.
- Vengono poi decurtati gli importi necessari alla pulizia del sito e al trasporto dei materiali di risulta presso discarica autorizzata.
- Il prezzo stimato non viene decurtato per la presenza di contratti di locazione in essere in quanto dai dati in possesso si ritiene il locale locato alla Sig.ra Hristova Margarita libero.
- Si ritiene poi di effettuare un'opportuna decurtazione del prezzo per la presenza all'interno del complesso di tre unità trasferite ad altra proprietà in data antecedente l'atto di pignoramento che certamente vincolano in modo significativo le possibilità di un intervento univoco e di tipo radicale all'interno del complesso come ad esempio la demolizione e la ricostruzione del complesso.
- Viene infine apportata la correzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Si evidenzia che all'interno della stima si sono tenute in debita considerazione tutte le caratteristiche degli immobili per vetustà, necessità di adeguamento degli impianti, lo stato di conservazione e manutenzione mediante opportuni parametri correttivi valutati ed esplicitati in merito alle modalità del loro calcolo.

Totale stima del Lotto unico

$V_{\text{Lotto unico}} = (V_{\text{Tot_Lotto unico_Comparativo}} + V_{\text{Tot_Lotto unico_Reddito}}) / 2 =$ € 703.631,69

A tale valore per le difformità rilevate devono essere sottratti i seguenti importi:

- SCIA + CILA in sanatoria	€ 10.000,00
- Spese vive deposito doc. catastale e volture	€ 1.900,00
- Per le spese tecniche di deposito catastale	€ 7.000,00.

Spese stimate per allontanamento coperture in eternit

- Spese trasporto e smaltimento	€ 27.000,00
- Spese burocratiche e tecniche	€ 5.000,00

Spese per la pulizia del sito ed il trasporto dei materiali in discarica autorizzata

- Pulizia e trasporto materiali	€ 55.000,00
- Compenso alla discarica	€ 3.000,00

V_Lotto unico = € 703.631,69 – spese € 108.900,00 = € 594.731,69

Decurtazione del prezzo per la presenza di tre unità intestate ad altra proprietà 30%

V_Lotto unico = € 594.731,69 – 30% = € 416.312,18

Viene infine apportata la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15% dell'importo stimato.

V_Lotto unico = € 416.312,18 – 15% = € 353.865,35

V_Lotto unico = in cifra tonda € 354.000,00

Note:
Si segnala che l'archivio Notarile non ha ancora inviato l'atto di acquisto del 1955, è stato effettuato un sollecito e non appena disponibile verrà integrata la documentazione nel fascicolo telematico.
Si segnala che l'Agenzia delle Entrate non ha prodotto alcun tipo di risposta alle richieste effettuate dalla sottoscritta per l'acquisizione dell'eventuale contratto di locazione tra [redacted] e [redacted]

Il C.T.U.

Canale Monterano, 06 giugno 2021 Ing. Katia Merli

16. ALLEGATI

1_IPOTECARIA
2_VISURA IPOTECARIA[redacted]
3_1__NOTA TRASFERIMENTO IMMOBILE Part 146
3_VISURA IPOTECARIA Part 146 TRASFERITA
4_ 1_ELENCO OMONIMI VISURA IPOTECARIA
4_VISURA IPOTECARIA[redacted]
5_VISURA STORICA Part 163 Sub 9
6_Visura Storica Part 146 TERRENI
7_VISURA STORICA PART 146
8_VISURA STORICA Part 163 Sub 1 SOPPRESSA
9_VISURA STORICA Part 163 Sub 2 SOPPRESSA
10_VISURA STORICA Part 163 Sub 3 SOPPRESSA
11_VISURA STORICA Part 163 Sub 4
12_VISURA STORICA Part 163 Sub 5 SOPPRESSA
13_VISURA STORICA Part 163 Sub 6 SOPPRESSA
14_VISURA STORICA Part 163 Sub 7
15_VISURA STORICA Part 163 Sub 8
16_VISURA STORICA Part 163 Sub 9
17_VISURA STORICA Part 163 Sub 10
18_VISURA STORICA Part 163 Sub 11 SOPPRESSA
19_VISURA STORICA Part 163 Sub 12 SOPPRESSA
20_VISURA STORICA Part 163 Sub 13 SOPPRESSO
21_VISURA STORICA Part 163 Sub 14 SOPPRESSA
22_VISURA STORICA Part 163 Sub 501
23_VISURA STORICA Part 163 Sub 502 SOPPRESSO
24_VISURA STORICA Part 163 Sub 503
25_VISURA STORICA Part 163 Sub 504
26_VISURA STORICA Part 163 Sub 505
27_VISURA STORICA Part 164 Sub 1
28_VISURA STORICA Part 164 Sub 2
29_VISURA STORICA Part 164 Sub 3
30_VISURA STORICA Part 164 Sub 4
31_VISURA STORICA Part 164 Sub 5
32_VISURA STORICA Part 164 Sub 6
33_VISURA STORICA Part 164 Sub 7
34_VISURA STORICA Part 164 Sub 8 SOPPRESSO
42_ELABORATO GRAFICO PROGETTO SANATORIA
43_ELENCO IMMOBILI PARTICELLA 163
44_ELENCO IMMOBILI PARTICELLA 164
46_ESTRATTO PARTICELLA 163
48_[redacted]
49_SANATORIA e catasto in atti comunali
50_ELABORATO FOTOGRAFICO
51_PLANIMETRIA Part 163 Sub 501
52_VERBALE 1 FIRMATO
53_Atto Notarile[redacted]
54_Atto Notarile[redacted]
55_borsino immobiliare
56_OMI 1 ABITAZIONI
57_OMI 2 CAPANNONI
58_Ricerca Capannone in vendita in via di valle foresta, Bracciano — idealista
59_Ricerca vendita 1 bracciano
60_Tav. 28_E prg

Bibliografia:

- Baldo DeRossi - "La pratica estimativa e l'esercizio professionale"
- Carlo Forte - "Elementi di estimo urbano"
- Giuseppe Carraro Moda - "La stima dei beni Immobili"
- Agenzia del Territorio.
- Borsino immobiliare.