

Tolfa 05.04.2020

*Studio Tecnico di Ingegneria
Ing. Egisto Bargiacchi
Studio Via Frangipani, 13 Tolfa (Rm)
Abitazione Via Leo Pierrettori, 18 Tolfa (Rm)
Tel. 3357776026
Mail to: teieba@alice.it
teieba@pec.ording.roma.it*

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Informazione di revisione del 05.04.2020 rispetto a quella del 06.03.20 :

- *aggiunta, in risposta al punto 12, la valutazione sul canone di affitto dell'immobile 1 come da richiesta del 26.03.2020 del G.E.*
- *aggiunta, in risposta al punto 17, la valutazione della proprietà piena dell'immobile 2 in aggiunta alla nuda proprietà.*

Premesso,

che il sottoscritto ingegnere Egisto Bargiacchi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma N° A17180 con studio in Tolfa (Rm) Via Frangipani, 13, il giorno 14.10.2019 ha accettato, in qualità di CTU, di bene e fedelmente adempiere all'incarico di esperto estimatore di beni immobili eseguiti di cui alla procedura RGE 62/2019 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dott.ssa Alessandra Dominici,

che i suddetti immobili consistono in

Immobile 1

Appartamento sito nel Comune di Bracciano (RM), Via Salvo d'Acquisto,7, meglio identificato successivamente,

NOTA per il signor Giudice: esistenza di contratto di locazione opponibile, vedi risposta al punto 12

Immobile 2

Appartamento sito nel Comune di Bracciano (RM), Via dei Pioppi, 6, ex Piazza dei Castagni snc, con annesse autorimessa e cantina di pertinenza, meglio identificato successivamente,

NOTA per il signor Giudice: immobile assegnato al coniuge separato, vedi risposta al punto 12

Immobile 3

Locale autorimessa sito nel Comune di Bracciano (RM), Via dei Lecci, 61 meglio identificato successivamente,

NOTA per il signor Giudice: il locale è formato dalla fusione di due cespiti adiacenti pignorati singolarmente

il tutto intestato al signor XXXXXXXXXX



il sottoscritto CTU incaricato, dopo le indagini effettuate di persona presso gli archivi immobiliari e rilievi condotti presso i siti di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti assegnati.

I tre immobili saranno trattati separatamente e costituiranno 3 lotti di vendita indipendenti.

Immobile 1

1) **verifici**, 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;

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stato depositato certificato notarile particolarmente dettagliato. Un errore, verosimilmente di trascrizione, riporta il cespite al foglio catastale 23 anziché al 24.

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.

Risposta al quesito 2)

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale storico né il certificato di mappa.

La storia catastale è comunque riportata nel certificato notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.

Da ricerca presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bracciano è emerso che l'esecutato è in stato civile coniugato. Oltre ai certificati di stato civile sono riportati nell'allegato demografico i certificati di residenza e quello di stato di famiglia.

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);

Risposta al quesito 3)

In quanto allo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli risulta:

• **Presentazione n° 10 del 22.03.2019, reg. n° 13703/9600, atto giudiziario di pignoramento, pubblico ufficiale, Tribunale di Civitavecchia, su**

autorimesse, via dei Lecci, 61, site nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificate al foglio 23 del Comune di Bracciano, particella 202, sub 178 e 179, interni 75C e 74C, scala F, categoria C/6, piano seminterrato, consistenza ciascuna di mq 11,

abitazione Piazza dei Castagni, snc, sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 23, particella 202, sub 112, interno 18, scala B, categoria A2, piano 3-4, consistenza vani 5,5 oltre ad autorimessa di pertinenza censita al sub 275, interno 20C, scala A, categoria C/6, piano seminterrato, consistenza mq 11 e cantina di pertinenza censita al sub 296, interno 18B, scala B categoria C/2, piano seminterrato, consistenza mq 3,

abitazione Via Salvo d'Acquisto,7, sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 24, particella 533, sub 533, interno 5B, scala A, categoria A2, piano 3, consistenza vani 3,5

a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro [REDACTED]

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni

• **Presentazione n° 287 del 08.08.2014, reg. n° 38349/24370, atto di divisione tra fratelli, pubblico ufficiale notaio Silvestri Mario, con il quale viene assegnato al signor [REDACTED] oltre ad altro cespite, abitazione Via Salvo d'Acquisto, 7, sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 24, particella 533, sub 533, interno 5B, scala A, categoria A2, piano 3, consistenza vani 3,5.**

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 trascritto il...



Risposta al quesito 4)

Nel ventennio il signor ██████████ ebbe ad acquisire la piena proprietà a seguito di atto di divisione con la sorella ██████████ del 31.07.2014 trascritto al reg. n° 38349/24370. La comunione del bene si era generata per assegnazione a socio di cooperativa edilizia, atto del 20.11.2008, trascritto al reg n° 75172/44373, con il quale la società “Cobra Cooperativa Edilizia” attribuiva ai predetti l’immobile di maggior consistenza in Via Salvo d’Acquisto, 7, censito al foglio 24, particella 533, sub 5. L’immobile avrebbe poi generato le due porzioni censite ai sub 532 e 533.

La società “Cobra” ebbe ad edificare il fabbricato sulla particella di terreno n° 533 (generata per fusione di altre particelle di terreno) pervenuta per Convenzione con Concessione del diritto di superficie della Cooperativa da parte del Comune di Bracciano, atto del 06.04.1978, trascritto il 29.06.1978 al reg n° 15389/12599. La medesima società ebbe poi ad acquisire dal Comune di Bracciano il diritto di proprietà dell’area, atto del 25.10.2006, trascritto al reg. n° 70436/42313, riunificando la piena proprietà per confusione dei diritti.

5) **acquisisca** l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Risposta al quesito 5)

Come atto di provenienza ultraventennale si riporta l’atto di trascrizione del 29.06.1978, reg. 15389/12599, dell’atto di concessione del diritto di superficie, notaio Jemma Andrea, con cui la “Società Cooperativa il Cobra S.r.L.” ebbe ad acquisire dal Comune di Bracciano la concessione del diritto di superficie sull’area edificanda.

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 (calpestable) 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;*

Risposta al quesito 6)

Il sottoscritto CTU ha effettuato un primo accesso insieme al custode il giorno 17.10.2019 senza poter accedere all’immobile, seguito da un secondo accesso avvenuto il 17.12.2019 in conseguenza del quale è stato possibile effettuare il rilievo (vedi anche verbali del custode depositati agli atti).

L’immobile pignorato è un appartamento in palazzina condominiale. E’ situato nel Comune di Bracciano (Rm), Via Salvo d’Acquisto,7 interno 5/b in catasto, interno 7 in tabella condominiale, piano terzo, scala A, confinante con scala condominiale e locale servizi, catastalmente individuato al foglio 24 del Comune di Bracciano (Rm), particella 533, sub 533, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita euro 343,44.

E’ composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. Ad esso competono millesimi 9,80 per proprietà generale all’interno del compendio e millesimi 92,05 per “scala A”.

Essendo decorsi i 5 anni dall’ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

Il fabbricato di appartenenza è strutturalmente intelaiato in cemento armato con copertura parzialmente a tetto spiovente e terrazzino piano non praticabile. Si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre all’interrato. E’ in buono stato di manutenzione eccezion fatta per il cornicione sommitale e il rivestimento laterale dei balconi che presentano estese zone di degrado dell’intonaco per agenti atmosferici.

Si accede al portone attraverso un’area giardinata condominiale. Il portone è in alluminio marrone, la scala interna in travertino con pianerottoli pavimentati in ceramica.

L’appartamento in questione è dotato di portoncino blindato. Le porte interne sono in legno tamburato bianco, le aree finestrate con telai in alluminio chiaro e monovetro. La pavimentazione



è ovunque realizzata con mattonella chiara cm 20 x cm 20. La tinteggiatura è con pittura lavabile. Il bagno è senza finestra esterna, equipaggiato con doccia, water, bidet, lavabo e pannellato lateralmente.

Il riscaldamento degli ambienti è realizzato a mezzo di ventilconvettori elettrici mentre l'acqua sanitaria calda è fornita da termoboiler. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per linea di forza e di luce. E' presente impianto citofonico.

Si evidenzia che il tutto è in men che discreto stato di manutenzione e da rivedere soprattutto in quanto ad ordine e pulizia.

L'appartamento è posizionato al piano terzo ed è del tipo mansardato. I locali hanno quindi altezze variabili in dipendenza della geometria della copertura.

L'altezza misurata dal pavimento al soffitto è di m 2,53 per parte del soggiorno e disimpegno; m 2,05 per altra parte del soggiorno, angolo cottura e camera; variabile da m 1,58 a m 2,10 nel bagno.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso per i vani principali

| | | |
|--------------------------|-----------|--------------|
| Soggiorno | mq | 13,62 |
| Angolo cottura | mq | 3,58 |
| Disimpegno | mq | 1,83 |
| Bagno | mq | 4,23 |
| Camera | mq | 19,33 |
| Totale superficie | mq | 42,59 |

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; **acquisisca**, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene

Risposta al quesito 7)

La descrizione contenuta nel pignoramento identifica esattamente quella attuale.

La sola certificazione notarile, per presunto errore di trascrizione, fatto salvo il resto del contenuto, fa riferimento al foglio catastale 23 anziché a quello corretto 24.

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 non conformi agli strumenti urbanistici);

Risposta al quesito 8)

Il cespite risulta regolarmente accatastato con planimetria conforme alle risultanze.

L'altezza di m 2,60 riportata nella planimetria non corrisponde a quanto rilevato. Le altezze effettive sono quelle indicate in risposta al quesito 6.

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;



Risposta al quesito 9)

La costruzione appartiene al lotto 1/b del Piano di Zona 167-865 “Olmata Polveriera” per il quale è stata sottoscritta la convenzione il 12.09.1978. Dal punto di vista del Piano Regolatore Generale l’area edificata appartiene alla Zona Territoriale Omogenea “B” Sottozona “B” con indice di edificabilità 0,30 mc/mq.

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;

Risposta al quesito 10)

Il fabbricato di appartenenza dal punto di vista urbanistico è regolare.

La costruzione è stata realizzata in forza di Licenza di Costruzione n° 3 del 28.01.1980 seguita da variante n° 56 del 16.06.1980.

L’abitabilità è stata concessa con certificato n° 3/82 del 08.02.1982.

Per l’abitazione che al tempo era costituita da un piano terzo residenziale ed un piano quarto adibito a soffitta, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria per cambio destinazione d’uso della predetta soffitta a locale residenziale. La concessione, così come conferita dal Comune di Bracciano, è la n° 47/1995 Protocollo n° 4316 facente riferimento alla legge n° 47/1985 e s.m.i.

Successivamente i proprietari dell’appartamento fratelli ██████████ hanno presentato Dia n° 8782 del 12.03.2009 con la quale dividevano per piani l’unità in due appartamenti mediante rimozione della scala di collegamento interna. A ██████████ sarebbe stato poi assegnato con atto di divisione l’appartamento al piano quarto, quello attualmente eseguito (vedi altre trascrizioni ed iscrizioni in risposta al punto 3).

11) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito 11)

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all’infuori del presente.

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.

Risposta al quesito 12)

L’immobile è occupato da tal signor ██████████ e dalla madre ██████████ rispettivamente figlio e moglie del defunto signor ██████████. L’esecutato ha dichiarato l’esistenza di un regolare contratto di affitto che ha trovato rispondenza presso l’Agenzia delle



Entrate. Tale contratto, intestato al signor [REDACTED], è stato stipulato il 09.04.2010, registrato il 05.05.2010 e si è rinnovato in assenza di disdetta nei confronti degli aventi causa anche dopo la morte dell'intestatario locatario cosicché la scadenza è fissata al 9 aprile 2022.

I signori occupanti risultano essere residenti presso l'abitazione già prima della data di trascrizione del pignoramento.

Il canone di locazione di euro 450,00 mensili, già alla data della conclusione del contratto (anno 2010), appare sovrastimato almeno di un 15% (fonte OMI), posto che trattasi di appartamento sottotetto.

La discesa del mercato residenziale nell'ultimo decennio (fonte OMI) suggerisce un canone di locazione attuale non superiore ad euro 300,00 mensili.

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

Risposta al quesito 13)

L'immobile non si trova nella suddetta condizione.

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;

Risposta al quesito 14)

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

La Società Cooperativa Edilizia "Cobra" fu concessionaria del diritto di superficie da parte del Comune di Bracciano in forza di convenzione trascritta il 12.01.1979 al reg 838 serie E vol. 2831 e successivamente cessionaria in forza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (legge 448/1998) con atto del Segretario Generale del Comune di Bracciano del 13.07.2006.

L'area ai fini del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) non presenta vincoli.

E' stata acquisita certificazione dall'amministratore del condominio che attesta al 13.01.2020 un debito verso il condominio di euro 456,00 per rate condominiali da gestione ordinaria. Le spese fisse di gestione annuale ammontano ad euro 152,07.

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 contrari, **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;

Risposta al quesito 15)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria in forza di atto regolarmente trascritto di cui alla formalità reg. n° 38349/24370, atto di divisione tra fratelli, con il quale veniva assegnato al signor [REDACTED] oltre ad altro cespite, abitazione Via Salvo



d'Acquisto, 7, sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 24, particella 533, sub 533, interno 5B, scala A, categoria A2, piano 3, consistenza vani 3,5.

L'immobile è un appartamento in fabbricato condominiale, pignorato per intero e non suscettibile di divisione in natura.

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;

Risposta al quesito 16)

L'immobile pignorato può essere venduto in un solo lotto.

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;

Risposta al quesito 17)

Considerato l'attuale stato di incertezza economica e l'accresciuta indeterminatezza del borsino immobiliare, in generale calo e soggetto ad ampia forbice denaro lettera, per la stima dell'immobile si privilegerà il criterio basato su dati certi di compravendita così come riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) mediato con le indicazioni delle agenzie immobiliari del posto, il tutto corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili rilevate in sede degli accessi effettuati.

Il valore di mercato non corretto, per questo immobile, si ottiene quindi come

• valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile dei vani principali

A tale scopo,

siccome l'OMI (dati 1° semestre 2019) fornisce per tale tipologia ed ubicazione e cioè abitazioni civili nel Comune di Bracciano, zona centrale, una forchetta di compravendita di euro 1.150,00 – 1.700,00 per metro quadrato lordo corrispondente con sufficiente approssimazione a 1.290,00 – 1.900,00 per metro quadrato netto, prelevando il valore centrale si ha un valore medio OMI di euro $(1.290,00 + 1.900,00) / 2 = 1.595,00/mq$;

due delle agenzie del posto, By Casa e Area Immobiliare, hanno poi fornito rispettivamente un range al metro quadro di euro 1.200,00 – 1.800,00 ed euro 1.000,00 – 1.500,00 che conduce ad un valore centrale di euro 1.375,00.



Effettuando la media del secondo ordine sul contributo OMI ed agenzie si ottiene il probabile valore di mercato di euro $(1.595,00 + 1.375,00)/2/mq =$ euro 1.485,00/mq

deriva la seguente valutazione

$mq\ 42,59 \times$ euro 1.485,00/mq = euro 63.246,15

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che l'abitazione sorge in un ambito di recente espansione leggermente defilato ma comunque distante cinque minuti a piedi dal centro cittadino. La zona è fornita di tutti i servizi principali e di strutture importanti tra cui quelle per lo svolgimento di varie attività sportive.

In quanto all'immobile palazzo a questo si accede come già detto attraverso un'area giardinata. Il tutto si presenta sobrio e in buono stato di manutenzione.

Vale la pena evidenziare che da una delle finestre lato nord dell'appartamento è visibile il lago di Bracciano.

Per le considerazioni esposte si ritiene congruo mantenere il valore come individuato in precedenza senza maggiori correzioni.

Tenendo conto dello sbilancio verso il condominio di euro 456,00 il valore è aggiornato a euro $(63.246,15 - 456,00) =$ euro 62.790,15

Pertanto il valore di stima finale è di euro 62.790,15 (euro sessantaduemilasettecentonovanta/15).



Immobile 2

1) **verifici**, 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;

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stato depositato certificato notarile particolarmente dettagliato.

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.



Risposta al quesito 2)

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore precedente non ha depositato né l'estratto catastale storico né il certificato di mappa.

La storia catastale è comunque riportata nel certificato notarile.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.

Da ricerca presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bracciano è emerso che l'esecutato è in stato civile coniugato. Oltre ai certificati di stato civile sono riportati nell'allegato demografico i certificati di residenza e quello di stato di famiglia.

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);

Risposta al quesito 3)

In quanto allo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli risulta:

- **Presentazione n° 54 del 20.10.2011, reg. n° 54492/10588, ipoteca volontaria, pubblico ufficiale, notaio Fiumara Luciana, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, capitale euro 70.000,00, totale euro 140.000,00, su abitazione Via dei Pioppi, 6 (già Piazza dei Castagni snc), sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 23, particella 202, sub 112, interno 18, scala B, categoria A2, piano 3-4, consistenza vani 5,5,**

a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro [REDACTED]

- **Presentazione n° 10 del 22.03.2019, reg. n° 13703/9600, atto giudiziario di pignoramento, pubblico ufficiale, Tribunale di Civitavecchia, su**

autorimesse, via dei Lecci, 61, site nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificate al foglio 23 del Comune di Bracciano, particella 202, sub 178 e 179, interni 75C e 74C, scala F, categoria C/6, piano seminterrato, consistenza ciascuna di mq 11,

abitazione Piazza dei Castagni, snc, sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 23, particella 202, sub 112, interno 18, scala B, categoria A2, piano 3-4, consistenza vani 5,5 oltre ad autorimessa di pertinenza censita al sub 275, interno 20C, scala A, categoria C/6, piano seminterrato, consistenza mq 11 e cantina di pertinenza censita al sub 296, interno 18B, scala B categoria C/2, piano seminterrato, consistenza mq 3,

abitazione Via Salvo d'Acquisto, 7, sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 24, particella 533, sub 533, interno 5B, scala A, categoria A2, piano 3, consistenza vani 3,5,

a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro [REDACTED]

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni

- **Presentazione n° 70 del 09.06.2007, reg. n° 46684/22845, atto di permuta, pubblico ufficiale notaio Fiumara Rita Maria, con cui viene assegnata, in regime di separazione dei beni, al signor [REDACTED] la proprietà di**



abitazione Via dei Pioppi, 6 sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 23, particella 202, sub 112, lotto 17, scala B, categoria A2, piano 3, consistenza vani 5,5 oltre ad autorimessa di pertinenza censita al sub 275, lotto 16, scala A, categoria C/6, piano seminterrato, consistenza mq 11 e cantina di pertinenza censita al sub 296, lotto 17, scala B categoria C/2, piano seminterrato, consistenza mq 3,

• Presentazione n° 71 del 09.06.2007, reg. n° 46685/22846, atto di permuta, pubblico ufficiale notaio Fiumara Rita Maria, con cui vengono assegnati alla signora (sorella) [REDACTED] altri cespiti non interessati da questa procedura esecutiva.

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 trascritto il...

Risposta al quesito 4)

Nel ventennio il signor [REDACTED] ebbe ad acquisire la proprietà degli immobili (appartamento, cantina e posto auto) a seguito di atto di permuta con la sorella [REDACTED] atto del 31.05.2007, trascritto al reg. n° 46684/22845.

A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per averli acquistati dalla Società "Le Betulle S.r.L." con atto di compravendita del 02.07.1996, trascritto il 15.07.1996 al reg n° 26977/14759.

5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Risposta al quesito 5)

Come atto di provenienza ultraventennale si riporta la trascrizione dell'atto di compravendita con cui la società poi costruttrice "Le Betulle" acquistò, in quota parte, il terreno edificando dalle signore [REDACTED], trascrizione reg. n° 3320/2602 del 07.02.1985.

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;*

Risposta al quesito 6)

Il sottoscritto CTU ha effettuato un primo accesso insieme al custode il giorno 17.10.2019 senza poter accedere all'immobile, seguito da un secondo accesso avvenuto il 30.12.2019 in conseguenza del quale è stato possibile effettuare il rilievo (vedi anche verbali del custode depositati agli atti). L'immobile pignorato è un appartamento in palazzo condominiale con annesso posto auto e cantina.

Il tutto e' situato nel Comune di Bracciano (Rm), Via dei Pioppi, 6, villaggio denominato "Ciao Italia", località Archi Mazzasette.

Per quanto riguarda l'appartamento questo è al piano terzo e quarto mansardato, interno 18, scala B, lotto 17, confinante con scala condominiale, interni 17 e 19, catastalmente individuato al foglio 23 del Comune di Bracciano (Rm), particella 202, sub 112, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita euro 539,70.



E' composto al piano terzo da soggiorno, cucina, bagno, camera, balcone; al piano quarto da camera, cameretta, ripostiglio, bagno, corridoio.

Ad esso competono millesimi 8,480 per proprietà generale "Tab A", millesimi 112,04 per scala "Tab B", millesimi 80,29 per ascensore "Tab C", millesimi 68,65 per proprietà palazzina "Tab E", millesimi 8,480 per spurgo fognie.

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

Il fabbricato di appartenenza risulta essere di grande estensione ed è strutturalmente intelaiato in cemento armato con copertura a tetto spiovente. Si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre al all'interrato adibito a locali cantine e posti/box auto. E' in ottimo stato di manutenzione anche in considerazione della recente epoca di costruzione.

Il portone del palazzo è in ferro in tinta marrone, la pavimentazione in gres lucido con scale in travertino e ringhiera in ferro. La tromba delle scale è resa particolarmente luminosa da una vetrata continua da terra a cielo.

L'appartamento in questione è dotato di portoncino blindato. Al piano sotto le porte interne sono in legno tamburato marrone, le finestre e porte finestre con telaio in pino, vetrocamera e serrande in pvc. La pavimentazione è ovunque tranne in bagno con granigliato formato cm 30 x cm 30. La tinteggiatura laterale è con pittura lavabile di vari colori, giallo e rossa nel soggiorno, celeste nella camera, bianca nella cucina e soffitti. Il bagno è formato con accessori lavabo, vater, bidet e doccia, pavimentato e rivestito lateralmente fino ai m 2,05 con ceramica formato cm 25 x cm 20.

Il balcone è pavimentato in cotto cm 24 x cm 11 con ringhiera di protezione in ferro.

L'accesso al piano superiore è attraverso una graziosa scala a chiocciola con gradini in legno e corrimano in pvc. Qui le porte sono in legno tamburato con superficie ruvida bianca, finestra in alluminio bianco con doppio vetro nella camera, lucernai a tetto con chiusura a vasistas negli altri vani principali.

La pavimentazione è con ceramica marrone formato cm 30 x cm 30 ovunque tranne nella camera grande ove è presente parquet lucido. La tinteggiatura è parzialmente con tempera bianca e lavabile rossiccia nel corridoio, tempera bianca nella cameretta; altrove le pareti sono rivestite con carta da parati. Il bagno è equipaggiato con lavabo, vater, bidet, doccia e vasca, pannellato con ceramica cm 25 x cm 20 fino a m 1,50 con greca di chiusura superiore.

Il riscaldamento degli ambienti tutti è realizzato con caldaia autonoma ed elementi radianti in alluminio bianco, integrato da ventilconvettori. L'acqua calda sanitaria è fornita sempre dalla medesima caldaia. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per linea di forza e di luce. E' presente impianto citofonico.

Al piano terzo l'altezza misurata dal pavimento al soffitto è di m 2,72.

Al piano quarto l'altezza è di m 2,20 al bagno, al ripostiglio e al corridoio. Nella camera l'altezza varia da un massimo di m 2,63 ad un minimo di m 1,80, nella cameretta da m 2,20 a m 1,44.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso

Piano terzo

| | | |
|-----------|----|-------|
| Soggiorno | mq | 30,94 |
| Cucina | mq | 16,65 |
| Bagno | mq | 4,54 |
| Camera | mq | 13,47 |

Totale sup. piano terzo mq 65,60

Piano quarto mansardato

| | | |
|-------------|----|-------|
| Bagno | mq | 6,87 |
| Ripostiglio | mq | 9,23 |
| Camera | mq | 16,38 |
| Cameretta | mq | 15,19 |
| Vano scala | mq | 2,66 |
| Corridoio | mq | 8,59 |



Totale superficie piano quarto mq 58,92

Totale superficie piano terzo e quarto = mq 65,60 + 58,92 = mq 124,52

Superficie balconata coperta mq 9,06

Per quanto riguarda il posto auto questo è situato al piano seminterrato del palazzo, interno 20C, scala A, lotto 16, catastalmente individuato al foglio 23 del Comune di Bracciano (Rm), particella 202, sub 275, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita euro 38,63.

Ad esso competono millesimi 10,31 per posto auto coperto "Tab D".

Trattasi di posto auto coperto facente parte di autorimessa grande aperta al piano seminterrato cui si accede con l'auto da cancello in ferro ad apertura elettrica e corsia di manovra. A piedi il posto auto è raggiungibile da scala interna. La superficie è in cemento vibrato. L'autorimessa è dotata del servizio elettrico (illuminazione e prese di forza) e dei dispositivi di protezione al fuoco (estintori).

L'altezza è di m 2,81.

La superficie netta di competenza è di mq 11,00.

Per quanto riguarda il locale cantina questa è posta al piano seminterrato del palazzo interno 18B, scala B, lotto 17, catastalmente individuata al foglio 23 del Comune di Bracciano (Rm), particella 202, sub 296, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 3, rendita euro 8,99. Millesimi compresi nell'appartamento.

Trattasi di piccola superficie coperta cui si accede da scala interna attraverso cancello condominiale e porta in metallo. La pavimentazione è in cemento vibrato ed è servita da elettricità.

L'altezza è di m 2,84.

La superficie netta di competenza è di mq 3.

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; **acquisisca**, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene

Risposta al quesito 7)

I dati catastali e quelli del pignoramento coincidono.

Entrambi fanno riferimento ad un indirizzo e cioè Piazza dei Castagni, snc, che è errato. Verosimilmente il toponimo richiama una provvisoria denominazione in considerazione del fatto che l'area è conosciuta come "Il castagneto".

L'indirizzo corretto di tutto il compendio pignorato è comunque Via dei Pioppi, 6.

Da questo punto di vista si può dire che i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione 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 non conformi agli strumenti urbanistici);



Risposta al quesito 8)

Il cespiti risultano regolarmente accatastati con planimetrie pienamente conformi alle risultanze per quanto riguarda la cantina ed il posto auto annessi.

La planimetria dell'appartamento è agli atti pure, risultando però l'attualità diversa.

In particolare al piano terzo per rimozione del tramezzo tra cucina e camera con fusione degli spazi ad ampliamento del vano cucina; al piano quarto per diversa distribuzione degli spazi e per chiusura (abusiva) del balcone.

In allegato è riportata la planimetria ridisegnata del piano quarto.

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;

Risposta al quesito 9)

La costruzione appartiene alla lottizzazione convenzionata "Bracciano Due" per la quale furono previsti n° 44 lotti edificabili. In particolare l'appartamento ed il parcheggio annesso appartengono al lotto di edificazione n° 17, la cantina al n°16, il tutto all'interno di un unico complesso edificato sui lotti da n° 16 a n° 21.

Il PRG individua l'area come Zona C, Espansione Semintensiva, per la quale sussiste l'indice di edificabilità territoriale di mc 1,5/mq e l'altezza massima consentita di m 16.

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;

Risposta al quesito 10)

La costruzione è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n° 89 del 05.10.1990 seguita da variante n° 30 del 24.02.1993 e n° 82 del 06.09.1994.

L'abitabilità è stata concessa con certificato n° 9/95 del 17.10.1995.

In riferimento all'appartamento in oggetto, in sede di indagine condotta presso il sito, unita al confronto con quanto agli atti urbanistici, sono emersi abusi di vario genere.

1. In difformità dal progetto approvato si è rilevato infatti che il balcone al piano quarto mansardato è stato chiuso frontalmente con espansione della superficie adibita a camera per mq (4,24 x 1,50) = mq 6,36,

2. Tutto il piano quarto è stato adibito a diversa destinazione d'uso rispetto a quella prevista dal progetto approvato,

3. Tutto il piano quarto è stato assoggettato a diversa distribuzione degli spazi interni con difformità planimetrica. Tale forma di abuso è rintracciabile anche al piano terzo ove la cucina e la camera più piccola sono state fuse mediante rimozione del divisorio.



L'abuso di cui al punto 1 non appare sanabile ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, doppia conformità, per improbabile reperimento della cubatura residua. Si ritiene non applicabile neanche l'articolo 34 in quanto il ripristino può senz'altro avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità; né può essere invocata la riapertura del condono di cui all'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto DPR 380/2001, in quanto le ragioni del credito a vantaggio della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. si sono formate nel 2011 e cioè abbondantemente dopo i periodi ammessi dal condono.
Per l'abuso di cui al punto 1 vanno ripristinati i luoghi.

Per l'abuso di cui al punto 2 valgono le stesse considerazioni di impraticabilità della riapertura del condono già illustrate.
E' d'obbligo il ripristino della destinazione assentita che è quella di soffitta non abitabile.

Per l'abuso di cui al punto 3, la difformità planimetrica è sanabile mediante presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Bracciano di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria.

Per i costi dei ripristini e della sanatoria si rimanda alla risposta al quesito 16.

11) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito 11)

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente.

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.

Risposta al quesito 12)

L'immobile è occupato dalla moglie dell'esecutato in stato di separazione coniugale giusta causa di separazione n° 2090/2014 istituita presso il Tribunale di Civitavecchia. E' abitato anche dal figlio minore della (ex) coppia. Il titolo legittimante è costituito dall'ordinanza del 29.11.2014 da parte del Presidente del Tribunale nella suddetta causa, in cui al comma 9) è detto.....*Assegna la casa familiare, sita in Bracciano Via dei Pioppi n° 6, con quanto in essa contenuta, a [REDACTED], disponendo che [REDACTED] se ne allontani asportando i suoi effetti personali entro il 20 dicembre 2014.*

Tale assegnazione è stata trascritta alla Conservatoria dei Registri di Civitavecchia alla presentazione n° 2, reg. 3233/2366. La data è quella del 02.02.2015 anteriore a quella del pignoramento (22.03.2019).

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

Risposta al quesito 13)

L'immobile è occupato dal coniuge separato. E' stato acquisito 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;

Risposta al quesito 14)

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità. L'area ai fini del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) non presenta vincoli. E' stata acquisita certificazione da parte dell'amministratore del condominio che attesta un debito verso il condominio di euro (666,85 + 993,32 + 465,99 + 55,64) = euro 2.181,80 calcolato al 31.12.2019 per rate condominiali da gestione ordinaria. Le spese fisse di gestione annuale ammontano ad euro (55,64 + 15,95 + 714,82) = euro 786,41.

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 contrari, **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;

Risposta al quesito 15)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria in forza di atto di permuta, presentazione n° 70 del 09.06.2007, reg. n° 46684/22845, pubblico ufficiale notaio Fiumara Rita Maria, con cui veniva assegnata al signor [REDACTED] la proprietà dell'abitazione Via dei Pioppi, 6 sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 23, particella 202, sub 112, lotto 17, scala B, categoria A2, piano 3, consistenza vani 5,5 oltre ad autorimessa di pertinenza censita al sub 275, lotto 16, scala A, categoria C/6, piano seminterrato, consistenza mq 11 e cantina di pertinenza censita al sub 296, lotto 17, scala B categoria C/2, piano seminterrato, consistenza mq 3. L'immobile principale è un appartamento in fabbricato condominiale, pignorato per intero e non suscettibile di divisione in natura.

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;

Risposta al quesito 16)

Quantunque i tre cespiti e cioè appartamento, posto auto e cantina siano indipendenti tra di loro si consiglia per essi la formazione di un unico lotto di vendita.

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;

Risposta al quesito 17)

Considerato l'attuale stato di incertezza economica e l'accresciuta indeterminatezza del borsino immobiliare, in generale calo e soggetto ad ampia forbice denaro lettera, per la stima dell'immobile si privilegerà il criterio basato su dati certi di compravendita così come riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) mediato con le indicazioni delle agenzie immobiliari del posto, il tutto corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili rilevate in sede degli accessi effettuati.

Il valore di mercato non corretto per questo immobile si ottiene quindi, con riferimento alle misure in risposta al punto sei, come sommatoria del

- **valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile dei vani principali**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 80% per la superficie netta dei vani di servizio al piano mansardato**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 33% per la superficie dei balconi coperti**

A tale scopo,

siccome l'OMI (dati 1° semestre 2019) fornisce per tale tipologia ed ubicazione e cioè abitazioni civili nel Comune di Bracciano, zona centrale, assimilando a zona centrale anche quella di Bracciano 2, una forchetta di compravendita di euro 1.150,00 – 1.700,00 per metro quadrato lordo corrispondente con sufficiente approssimazione a 1.290,00 – 1.900,00 per metro quadrato netto, prelevando il valore centrale si ha un valore medio OMI di euro $(1.290,00 + 1.900,00) / 2 = 1.595,00/mq$;

due delle agenzie del posto, By Casa e Area Immobiliare, hanno poi fornito rispettivamente un range al metro quadro di euro 1.200,00 – 1.800,00 ed euro 1.000,00 – 1.500,00 che conduce ad un valore centrale di euro 1.375,00.

Effettuando la media del secondo ordine sul contributo OMI ed agenzie si ottiene il probabile valore di mercato di euro $(1.595,00 + 1.375,00) / 2/mq =$ euro 1.485,00/mq.

deriva la seguente valutazione

mq 65,60 x euro 1.485,00/mq = euro 97.416,00 per superficie abitabile interna (vani principali)

mq $(58,92 - 6,36) \times$ euro 1.485,00/mq x 0,80 = euro 62.441,28 per superficie mansardata diminuita di quella per incorporazione del balcone



$\text{mq } (6,36 + 9,06) \times \text{euro } 1.485,00/\text{mq} \times 0,33 = \text{euro } 7.556,57$ per superficie balconata coperta
comprensiva di quella per
restituzione del balcone

Totale 1 = euro $(97.416,00 + 62.441,28 + 7.556,57) = \text{euro } 167.413,85$

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che l'abitazione appartiene ad un complesso di recente costruzione (1991-1994) all'interno di una zona che tra gli anni ottanta e novanta ha conosciuto un rapido sviluppo soprattutto per far fronte alla maggiore domanda di personale militare. Il quartiere ancorchè periferico è ben attrezzato con negozi e servizi del terziario, ben collegato al centro della città. Ottima è la percorribilità interna governata da rotatorie e facilitata dall'ampiezza delle strade e dall'abbondanza di parcheggi non soggetti a ticket. Buona è pure l'esposizione con il quartiere che si distende su una collina fino a lambire la Via Braccianese sul lato più a valle. In quanto all'immobile buono è lo stato della conservazione del fabbricato sia in riferimento alle facciate in cortina che all'androne interno ed alle scale. Elegante la scala a vetri a conferire ottima luminosità.

Molto buono lo stato di conservazione interno in riferimento agli intonaci, alla pittura, alla pavimentazione dei balconi.

Per le considerazioni esposte e a vantaggio di un controvalore migliorativo rispetto alla media si ritiene giusto applicare un coefficiente rivalutativo del 2 %.

Pertanto,

Totale 2 = euro $167.413,85 \times 1,02 = \text{euro } 170.762,12$

Per quanto esposto in risposta al punto 12 essendo l'assegnazione della casa coniugale sempre opponibile giacchè trascritta in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento, si valuterà la nuda proprietà.

Dal certificato anagrafico si apprende che l'età della moglie assegnataria è di anni 50 cui corrisponde un coefficiente 0,25 per il calcolo della nuda proprietà (DMEF del 12.12.2019 G.U. n° 293 del 14.12.2019).

Allora,

Valore nuda proprietà = euro $(0,25 \times 170.762,12) = \text{euro } 42.690,53$.

Per il posto auto coperto e la cantina, come descritti in risposta al punto 6, è plausibile proporre per essi una valutazione rispettivamente di euro 4.000,00 ed euro 3.000,00.

Per essi non si calcolerà la nuda proprietà perchè non citati nell'atto di assegnazione al coniuge né pertanto trascritti.

Per quanto riguarda la bonifica degli abusi, in riferimento alla risposta al punto 10, potranno stimarsi i seguenti costi:

euro 3.000,00 per l'abuso 1, euro 1.000,00 per l'abuso 2, euro 2.500,00 per l'abuso 3 inclusivo della variazione catastale.

Richiamato poi lo sbilancio condominiale per gestione ordinaria di euro 2.181,80, la somma algebrica porta alla valutazione finale

nel caso di proprietà piena di

**Totale 3 = euro $(170.762,12 + 4.000,00 + 3.000,00 - 3.000,00 - 1000,00 - 2.500,00 - 2.181,80) =$
= euro 169.080,32 arrotondato per difetto ad euro 169.000,00 (euro centosessantanovemila/00),**

nel caso di nuda proprietà di

**Totale 4 = euro $(42.690,53 + 4.000,00 + 3.000,00 - 3.000,00 - 1000,00 - 2.500,00 - 2.181,80) =$
= euro 41.008,73 arrotondato per difetto ad euro 41.000,00 (euro quarantunomila/00).**



Immobile 3

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;

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stato depositato certificato notarile particolarmente dettagliato.

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.



Risposta al quesito 2)

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per entrambi gli immobili ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale storico né il certificato di mappa. La storia catastale è riportata nel certificato notarile. Il maggior dettaglio è comunque fornito in risposta al punto sei.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.

Da ricerca presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bracciano è emerso che l'esecutato è in stato civile coniugato. Oltre ai certificati di stato civile sono riportati nell'allegato demografico i certificati di residenza e quello di stato di famiglia.

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);

Risposta al quesito 3)

In quanto allo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli risulta:

• **Presentazione n° 10 del 22.03.2019, reg. n° 13703/9600, atto giudiziario di pignoramento, pubblico ufficiale, Tribunale di Civitavecchia, su**

autorimesse, via dei Lecci, 61, site nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificate al foglio 23 del Comune di Bracciano, particella 202, sub 178 e 179, interni 75C e 74C, scala F, categoria C/6, piano seminterrato, consistenza ciascuna di mq 11,

abitazione Piazza dei Castagni, snc, sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 23, particella 202, sub 112, interno 18, scala B, categoria A2, piano 3-4, consistenza vani 5,5 oltre ad autorimessa di pertinenza censita al sub 275, interno 20C, scala A, categoria C/6, piano seminterrato, consistenza mq 11 e cantina di pertinenza censita al sub 296, interno 18B, scala B categoria C/2, piano seminterrato, consistenza mq 3,

abitazione Via Salvo d'Acquisto, 7, sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 24, particella 533, sub 533, interno 5B, scala A, categoria A2, piano 3, consistenza vani 3,5

**a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
contro [REDACTED]**

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni

• **Presentazione n° 55 del 19.07.2001, reg. n° 28182/19100, decreto di trasferimento immobili, pubblico ufficiale Tribunale di Roma, con cui ai signori [REDACTED], per parti eguali, viene trasferita la proprietà degli immobili autorimesse site in Bracciano, Villaggio Ciao Italia, censite al foglio 23 del medesimo Comune, particella 202, subalterni 178 e 179, scala F, lotto 21, piano seminterrato, consistenza entrambi di mq 11, contro "Le Betulle S.r.L."**

• **Presentazione n° 116 del 03.06.2005, reg. n° 36105/20389, atto notarile pubblico di compravendita, pubblico ufficiale notaio Fiumara Rita Maria, con cui il signor [REDACTED] acquista il diritto di proprietà su immobili autorimesse site in Bracciano, Via dei Lecci, 61, censite al foglio 23 del medesimo Comune, particella 202, subalterni 178 e 179, scala F, lotto 21, piano seminterrato, consistenza entrambe di mq 11,**



contro [REDACTED].

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 trascritto il...

Risposta al quesito 4)

Il signor [REDACTED] ebbe ad acquistare, in regime di separazione dei beni, la proprietà dai signori [REDACTED] con atto del 19.05.2005, trascritto il 03.06.2005 al reg. 36105/20389 (vedi presentazione n° 116); i signori [REDACTED] avevano acquistato con Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Roma del 15.06.2001, trascritto il 19.07.2001 al reg. 28182/19100 (vedi presentazione n° 55).

5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Risposta al quesito 5)

Come atto di provenienza ultraventennale si riporta la trascrizione dell'atto di compravendita con cui la società "Le Betulle" acquistò, in quota parte, il terreno edificando dalle signore [REDACTED], reg n° 3320/2602 del 07.02.1985.

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;**

Risposta al quesito 6)

Il sottoscritto CTU ha effettuato un primo accesso insieme al custode il giorno 17.10.2019 senza poter accedere all'immobile, seguito da un secondo accesso avvenuto il 17.12.2019 in conseguenza del quale è stato possibile effettuare il rilievo (vedi anche verbali del custode depositati agli atti). L'immobile pignorato è un box auto coperto posto al seminterrato di un palazzo condominiale. E' situato nel Comune di Bracciano (Rm), Via dei Lecci, 61, villaggio denominato "Ciao Italia", località Archi Mazzasette.

E' composto dalla fusione di due cespiti adiacenti la cui identità catastale ancora oggi è distinta. Il primo cespite è appunto situato al piano seminterrato, interno 74C, scala F, lotto 21, confinante con corridoio di accesso, parcheggio auto numero 75C, parcheggio auto 73C, catastalmente individuato al foglio 23 del Comune di Bracciano (Rm), particella 202, sub 179, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita euro 38,63. Ad esso competono millesimi 3,14 per proprietà generale, millesimi 49,95 per tabella "D" posto auto coperti, millesimi 0,19 per tabella proprietà "escluso fallimento", millesimi 0,43 per spesa "spurgo fogne intero complesso". Il secondo cespite è pure situato al piano seminterrato, interno 75C, scala F, lotto 21, confinante con corridoio di accesso, box auto numero 74C, intercapedine, catastalmente individuato al foglio 23 del Comune di Bracciano (Rm), particella 202, sub 178, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita euro 38,63. Ad esso competono millesimi 3,14 per proprietà generale, millesimi 49,95 per tabella "D" posto auto coperti, millesimi 0,19 per tabella proprietà "escluso fallimento", millesimi 0,43 per spesa "spurgo fogne intero complesso". Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.



Il fabbricato di appartenenza risulta essere di grande estensione ed è strutturalmente intelaiato in cemento armato con copertura a tetto spiovente. Si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre al all'interrato adibito a locali cantine, parcheggi auto e box auto. E' in ottimo stato di manutenzione anche in considerazione della recente epoca di costruzione.

L'accesso al box auto che, si rammenta, è composto dalla fusione dei due cespiti adiacenti ex parcheggi auto sopra descritti, avviene attraverso un cancello a comando elettrico che introduce ad una corsia di scorrimento auto. Lateralmente alla corsia sono disposti appunto i box auto.

Quello in questione è chiuso con una basculante grande in alluminio. Internamente, così come fuori, la pavimentazione è del tipo cementizio vibrato. E' servito da corrente elettrica attraverso quadretto privato ospitante la protezione differenziale e magnetotermica. Sul lato opposto alla basculante è presente una finestra lunga con telaio in alluminio marrone affacciandosi su area scoperta.

L'altezza netta dal pavimento al soffitto è di m 2,69 per circa metà della superficie, m 2,77 per l'altra metà.

La misura esatta netta della superficie calpestabile è

mq (4,42 x 7,14) = mq 31,56

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; **acquisisca**, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene

Risposta al quesito 7)

I dati catastali e quelli del pignoramento coincidono.

All'attualità i beni sono fusi in un unico bene avente la medesima destinazione d'uso. La superficie attuale è più grande della somma delle singole indicate in catasto e cioè mq 31,56 vs 22,00.

Da questo punto di vista si può dire i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione 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 non conformi agli strumenti urbanistici);

Risposta al quesito 8)

Il cespiti risultano regolarmente accatastati ciascuno con annessa planimetria.

Entrambe le planimetrie non sono conformi all'attualità nella dimensione più lunga che risulta essere di m 7,14 anziché di m 4,80 giustificando pertanto la maggiore superficie di cui al punto 7.

Di fatto i due cespiti erano in origine dei posti auto coperti ed aperti lateralmente.

Attualmente sono stati fusi in un'unica entità chiusa acquisendo di fatto la conformità di un box auto. La chiusura lato basculante è stata effettuata in allineamento ai pilastri al centro della corsia di manovra producendo pertanto la maggiore area (vedi allegato urbanistico e DIA in risposta al punto 10).

Si evidenzia che la medesima circostanza, ovvero trasformazione da posto parcheggio auto a box, incluso l'allineamento di chiusura, è comune agli altri box della stessa linea.



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;

Risposta al quesito 9)

La costruzione appartiene alla lottizzazione convenzionata "Bracciano Due" per la quale furono previsti n° 44 lotti edificabili. In particolare il box appartiene al lotto di edificazione n° 21 all'interno di un unico complesso edificato sui lotti n° 16-21.

Il PRG individua l'area come Zona C, Espansione Semintensiva, per la quale sussiste l'indice di edificabilità territoriale di mc 1,5/mq e l'altezza massima di m 16.

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;

Risposta al quesito 10)

La costruzione è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n° 89 del 05.10.1990 seguita da variante n° 30 del 24.02.1993 e n° 82 del 06.09.1994.

L'abitabilità è stata concessa con certificato n° 9/95 del 17.10.1995.

Agli atti è stata depositata DIA, prot. n° 5713 del 21.02.2005 con la quale è stata richiesta la chiusura dei due parcheggi con pannelli prefabbricati e basculante. Il Comune non ha opposto diniego nei termini dei 30 giorni per cui si presume valida la procedura urbanistica.

Benchè a suo tempo non richiesta dall'Ufficio Tecnico, ritiene lo scrivente che la fusione debba essere portata in conto con una variazione catastale che sopprima i cespiti originanti e costituisca il nuovo.

11) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito 11)

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente.

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.



Risposta al quesito 12)

L'immobile e cioè la fusione dei due immobili pignorati è nella disponibilità dell'esecutato che lo utilizza prevalentemente come deposito.

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

Risposta al quesito 13)

L'immobile non si trova nella suddetta condizione.

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;

Risposta al quesito 14)

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

L'area ai fini del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) non presenta vincoli.

E' stata acquisita certificazione da parte dell'amministratore del condominio che attesta un debito verso il condominio di euro $2 \times (455,16 + 42,87) = \text{euro } 996,06$ calcolato al 31.12.2019 per rate condominiali da gestione ordinaria. Le spese fisse di gestione annuale ammontano ad euro $(42,87 + 42,87) = \text{euro } 85,74$

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 contrari, **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;

Risposta al quesito 15)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria in forza della presentazione n° 116 del 03.06.2005, reg. n° 36105/20389, atto notarile pubblico di compravendita, pubblico ufficiale notaio Fiumara Rita Maria, con cui il [REDACTED] acquista il diritto di proprietà su immobili autorimesse site in Bracciano, Via dei Lecci, 61, censite al foglio 23 del medesimo Comune, particella 202, subalterni 178 e 179, scala F, lotto 21, piano seminterrato, consistenza entrambe di mq 11.

L'immobile è un box auto in fabbricato condominiale formato dalla fusione di due posti auto indipendenti, pignorato per intero e non suscettibile di divisione in natura.

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;



Risposta al quesito 16)

Già si è detto più volte che il bene box auto è formato dalla fusione di due entità posti auto adiacenti originariamente indipendenti. Per le trasformazioni avvenute e cioè per la compartimentazione, la chiusura unica con basculante grande e per il più agevole utilizzo, il tutto a vantaggio della maggiore appetibilità di mercato, si raccomanda di costituire un unico lotto di vendita.

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;

Risposta al quesito 17)

Considerato l'attuale stato di incertezza economica e l'accresciuta indeterminatezza del borsino immobiliare, in generale calo e soggetto ad ampia forbice denaro lettera, per la stima dell'immobile si privilegerà il criterio basato su dati certi di compravendita così come riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) mediato con le indicazioni delle agenzie immobiliari del posto, il tutto corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili rilevate in sede degli accessi effettuati.

Il valore di mercato non corretto per questo immobile si ottiene quindi, con riferimento alla risposta al punto sei, come

- **valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile del box**

A tale scopo,

siccome l'OMI (dati 1° semestre 2019) fornisce per tale tipologia ed ubicazione e cioè box auto nel Comune di Bracciano, zona centrale, assimilando a zona centrale anche quella di Bracciano 2, una forchetta di compravendita di euro 700,00 – 1.000,00 per metro quadrato lordo corrispondente con sufficiente approssimazione (coefficiente perequativo 1,06) a 740,00 – 1.060,00 per metro quadrato netto, prelevando il valore centrale si ha un valore medio OMI di euro $(740,00 + 1.060,00) / 2 = 900,00/mq$;

due delle agenzie del posto, By Casa e Area Immobiliare, hanno poi fornito rispettivamente un range al metro quadro di euro 900,00 – 1.000,00 ed euro 750,00 – 800,00 che conduce ad un valore centrale di euro 862,50.

Effettuando la media del secondo ordine sul contributo OMI ed agenzie si ottiene il probabile valore di mercato di euro $(900,00 + 862,50) / 2 =$ euro 881,25/mq arrotondato per difetto ad euro 880,00,

deriva la seguente valutazione



mq 31,56 x euro 880,00/mq = Totale 1 = euro 27.772,80

Per quanto riguarda le caratteristiche generali del luogo valgono le stesse considerazioni relative all'immobile precedente (immobile 2).

Per il resto il box si presenta facilmente accessibile, ben mantenuto e dotato di servizio elettrico.

Per le considerazioni esposte e a vantaggio di un controvalore migliorativo rispetto alla media si ritiene giusto applicare un coefficiente rivalutativo del 10 %.

Totale 2 = euro 27.772,80 x 1,10 = euro 30.550,08

Ricordando poi il debito verso il condominio di euro 996,06 e la variazione catastale necessaria già menzionata in risposta al punto 10 per un costo di euro 400,00, si arriva al seguente valore

Totale 3 = euro (30.550,08 – 996,06 – 400,00) = euro 29.154,02

**Pertanto il valore di stima finale è di
euro 29.154,02 (euro ventinovemilacentocinquantaquattro/02).**

CONCLUSIONI

Ritiene questo CTU di aver risposto esaurientemente ai quesiti nei modi e nei tempi assegnati e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni.

Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso.

Allegati disponibili nel fascicolo telematico entro dieci giorni dall'udienza come da disposizione del Giudice dell'Esecuzione

Allegato catastale Lecci_box

Allegato catastale Pioppi_app

Allegato catastale Acquisto_app

Allegato assegnazione abitazione

Allegato ipocatastale

Allegato demografico

Atti edilizi Acquisto

Atti edilizi Pioppi Lecci

Atto ultraventennale Pioppi Lecci

Atto ultraventennale Acquisto

Contratto affitto Acquisto

Descrizione lotto1 Acquisto

Descrizione lotto2 Pioppi

Descrizione lotto3 Lecci

Foto Pioppi

Foto Lecci

Foto Acquisto

Identificativi catastali Acquisto

Identificativi catastali Lecci

Identificativi catastali Pioppi

Allegato planim app Pioppi 4 piano

Allegato planim. box Lecci

Allegato perizia protezione dati

Dott. Ing. Egisto Bargiacchi

