

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 132/2022**

PROMOSSA DA: **BERENICE SVP S.r.l.**  
(avv. Fabio Pontesilli)

CONTRO: [REDACTED]

---

GIUDICE: dott.ssa Alessandra DOMINICI

PERITO ESTIMATORE: dott. ing. Stefano GREMIGNAI

CUSTODE: avv. Nicola SORACCO

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMessa

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

Civitavecchia, 20 marzo 2023

L'esperto estimatore  
*dott. ing. Stefano Gremignai*



## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

**1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)**

**A)** verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**B)** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

**C)** In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle 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 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**D)** In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**E)** In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

**2. Descrizione dell'immobile pignorato**

**A) descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica



il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

### 4. Situazione urbanistica

**A)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

**E)** In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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



## 7. Identificazione dei lotti

**A)** appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

## 8. Stima

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

*Dispone, altresì che l'esperto estimatore:*

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
  - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici in data 21.10.2022 ha nominato esperto estimatore, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto dott. ing. Stefano Gremignai (con studio a Civitavecchia in viale della Vittoria n. 8 e regolarmente iscritto dal 1982 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. 12.553) il quale telematicamente ha prestato giuramento e accettato l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E. relativi ad un villino a schiera, parte del Consorzio Pontevecchio, in via degli Aranci n. 14, nel Comune di Bracciano.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27.10.2022	Deposito telematico	
	Fascicolo telematico	27.10.2022	Acquisita la documentazione depositata nel fascicolo	
	Deposito perizia	20.03.2023		
SISTER (Telematico)	Catasto	03.11.2022	Acquisiti planimetrie, visure catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa dell'immobile	all. A.1 all. E. all. F. all. G.
		04.11.2022		
08.12.2022				
29.12.2022				
	Conservatoria	18.11.2022 29.12.2022 27.01.2023	Esaminati gli atti di provenienza e le formalità pregiudizievoli	all. M. all. N. all. O.
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	27.11.2022	Individuato il cespite	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	29.12.2022	Presenza di vincoli nel P.T.P.R. Lazio	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI BRACCIANO	Urbanistica	P.d.C. n. 210/2006 – P.d.C. n. 101/2007 - D.I.A. prot. 33640 del 26.08.2008		all. H.
COMUNE DI BRACCIANO		Non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici		all. I.
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare		Notaio Perone Pacifico rep. 15232 del 30.05.2013	all. M.1.
	Locazioni			
ANAGRAFE		Acquisito estratto di matrimonio		all. L.
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita		Notaio Perone Pacifico rep. 15232 del 30.05.2013	all. M.1.



	Atto Ultraventennale	Decreto di assegnazione di beni del Vescovo Diocesi di Civita Castellana prot. 55 del 01.01.1987	all. M.2	
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato (Eventuale)
SOPRALLUOGO A BRACCIANO	Sopralluogo	19.12.2022 ore 10,00	Positivo – Rilievo e fotografie dell'immobile	all. A.2
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	30.05.2023 ore 9,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	
	Costituzione di fondo patrimoniale		No	

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

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

###### Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	NO	29.12.2022		
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	29.12.2022		SI
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>  La certificazione del notaio Alessandra Ciocchetti del 11.10.2022, depositata in atti, si estende a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (06.09.2022) (in atti), fino al Decreto di assegnazione di beni del Vescovo della Diocesi di Civita Castellana del 01.01.1987, trascritta in data 28.12.1989 (R.G. 48663 R.P. 33809) (all. M.2, O.1)				

###### Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli su:**

Villino a schiera in via degli Aranci n. 14, nel Comune di Bracciano censito in C.F. al foglio 19 p.lla 609 sub. 20 ed autorimessa privata censita in C.F. al foglio 19 p.lla 609 sub. 38.

###### IPOTECHE:

**Ipoteca volontaria** di € 6.000.000,00 **iscritta il 11.07.2007 R.G. 54952 R.P. 16323** al S.P.I. di Roma 2 a favore di Banca CARIM - Cassa di Risparmio di Rimini S.p.a. contro BA.TA. Costruzioni S.r.l., sui terreni in Bracciano, località Cisterna censiti in C.T. al foglio 19, p.lle 511, 516, 518 e 520, a garanzia di finanziamento di € 4.000.000,00 (all. O.4);



**Risulta il seguente annotamento**

**Frazionamento in quota del 22.04.2009 R.G. 24309 R.P. 4490** al S.P.I. di Roma 2 a rogito notaio Perone Pacifico Elena di Roma del 02.04.2009 rep. 9499 relativo alla **quota 18** (C.F. foglio 19 p.lla 609 sub 20 e sub. 38) di € **345.000,00** a garanzia della somma di € 230.000,00 (all. O.5).

**PIGNORAMENTO:**

**Pignoramento trascritto il 06.09.2022 R.G. 50114 R.P. 36151** al S.P.I. di Roma 2 a favore di Berenice SPV S.r.l. contro [REDACTED] sull'immobile oggetto di esecuzione in Bracciano, in C.F. al foglio 19 p.lla 609 sub. 20 e sub. 38 (in atti).

**SEQUESTRI:** Non risultano

**DOMANDE GIUDIZIALI:** Non risultano

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:** Non risultano

**CONVENZIONE EDILIZIA**

**trascritta il 05.08.2003 R.G. 38566 R.P. 25626** al S.P.I. di Roma 2 a favore di Comune di Bracciano contro Consorzio Pontevecchio di Bracciano sui terreni in Bracciano, località Cisterna, già censiti in C.T. al foglio 19 p.lle 116, 99, 104 e 105, unitamente a maggior consistenza (all. O.2).

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	Parrocchia di Santo Stefano Protomartire in Bracciano
<b>PROVENIENZA (I. F):</b> [REDACTED] per la quota di 1/1, acquista gli immobili in Bracciano censito in C.F. al foglio 19 p.lla 609 sub. 20 e sub. 38 da <u>BA.TA. Costruzioni S.r.l.</u> con atto di compravendita trascritto a Roma 2 il <b>05.06.2013</b> con R.G. 23527 e R.P. 16664 (all. M.1.)	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b> <u>BA.TA. Costruzioni S.r.l.</u> acquista i terreni in Bracciano, località Cisterna, già censiti in C.T. al foglio 19 p.lle 511, 516, 518 e 520 con atto di compravendita trascritto il 22.05.2007 con R.G. 40877 e R.P. 19988 da <u>PARVALLIS S.r.l.</u> ; <u>PARVALLIS S.r.l.</u> acquista i terreni in Bracciano, località Cisterna, censiti in C.T. al foglio 19 p.lle 511, 516, 518 e 520 con atto di compravendita trascritto il 11.11.2004 con R.G. 65901 e R.P. 40940 (all. O.3) da <u>Parrocchia di Santo Stefano Protomartire di Bracciano</u> ; <u>Parrocchia di Santo Stefano Protomartire di Bracciano</u> riceve i terreni in Bracciano, località Pontevecchio, già censiti in C.T. al foglio 19 p.lle 99, 104, 105 e 116 con Decreto di assegnazione di beni del Vescovo Diocesi di Civita Castellana prot. 55 del 01.01.1987, trascritto il 28.12.1989 con R.G. 48663 e R.P. 33809 (all. M.2, O.1).	

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:** Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

**-e2 – Certificato di matrimonio:** Il sig. [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni (all. L.)

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 2.A)

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

	<b>Tipo</b> Villino a schiera							
COMUNE	Bracciano							
VIA / CIVICO	Via degli Aranci n. 14							
PIANO/INTERNO	Piano S1, Terra e Primo – Interno 18							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERFICIE CALPESTABILE			
	Soggiorno				mq	33,55		
	Cucina				mq	11,38		
	Camera da letto				mq	13,80		
	Servizio igienico				mq	3,50		
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				mq	<b>62,23</b>			
<b>Accessori dell'immobile</b>				<b>SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				
Vani sottotetto (h variabile da m 1,10 a m 2,20)				mq	54,02			
Locale al piano seminterrato				mq	76,01			
Balconi e portico				mq	72,21			
Area giardinata di pertinenza				mq	230,00			
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Tavola/allegato				
Si allegano fotografie dell'unità immobiliare (all. A.2)								
<b>CONFINI</b>								
Il villino confina con via degli Aranci, con viabilità comune censita con sub. 2, con villino sub. 19 dello stesso complesso immobiliare, salvo altri (all. F.).								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - C.F.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
19	609	20	1	A/7	2	5,5 vani	Totale: 107 m <sup>2</sup> Escluse aree scoperte: 107 m <sup>2</sup>	€ 667,52
Indirizzo: via di Pontevecchio snc int. 18 Piano S1 – T - 1								
	<b>Tipo</b> Autorimessa al piano seminterrato							
COMUNE	Bracciano							
VIA / CIVICO	Via degli Aranci snc							



PIANO/INTERNO		Piano seminterrato						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERFICIE CALPESTABILE	
		Autorimessa					mq	44,54
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							mq	44,54
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERFICIE CALPESTABILE						
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		Tavola/allegato						
Si allegano fotografie dell'unità immobiliare (all. A.2)								
<b>CONFINI</b>								
L'autorimessa confina con viabilità comune censita con sub. 2, con villino censito con sub. 20 dello stesso complesso immobiliare, salvo altri (all. F.)								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - C.F.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
19	609	38	1	C/6	2	44 m <sup>2</sup>	Totale: 45 m <sup>2</sup>	€ 154,52
Indirizzo: via di Pontevecchio snc – Piano S1								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>Un cancello pedonale immette nell'area giardinata del villino con accesso al civico 14 di via degli Aranci a Bracciano; saliti alcuni gradini si raggiunge un balcone che consente l'accesso al piano rialzato dell'unità immobiliare composta da soggiorno, cucina, servizio igienico e camera da letto (all. A.2 -fotografie da n. 1 a 4); completa il piano rialzato un balcone posto sul retro rispetto a via degli Aranci che affaccia su una piccola area giardinata di pertinenza, posta a quota inferiore (fotografia n. 15) ed un'area porticata che collega i due balconi (fotografia n. 5); una scala interna mette in comunicazione il soggiorno con il piano primo-sottotetto, di altezza variabile tra m 1,10 e m 2,20 al colmo, dove sono presenti due vani e un servizio igienico (fotografie n.7, 8, 9); il piano sottotetto è fornito di un terrazzo ricavato nella falda del tetto e in comunicazione con uno dei vani (fotografia n. 10), mentre l'altro vano è fornito di finestra tipo Velux (fotografia n. 7); dal soggiorno al piano rialzato la scala interna scende ad un locale magazzino collocato al piano seminterrato (fotografia n. 11) al cui interno è stato ricavato un servizio igienico ed allestito un angolo cottura (fotografie n. 11 e 12); il magazzino comunica con l'adiacente autorimessa privata censita con sub. 38 (fotografia n. 14), fornita di porta basculante di accesso dalla strada privata comune, distinta con sub. 2, strada che raggiunge il cancello carrabile posto su via degli Aranci; il magazzino e l'adiacente autorimessa al piano seminterrato sono forniti di finestre alte che affacciano sull'area giardinata del villino.</p> <p>Le finiture del villino sono di discreta qualità e in buono stato di manutenzione, le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato, il rivestimento della cucina e dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica; il pavimento dei balconi è in grès, l'area giardinata è dotata di percorso pavimentato con pezzame di porfido; le scale interne hanno gradini rivestiti in marmo e ringhiere in ferro; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile; le porte interne sono in legno massello al naturale, gli infissi esterni sono in legno al naturale, completi di vetro camera e persiane in legno alla romana; il portoncino di ingresso è in legno massello con serratura di sicurezza.</p>								



L'area giardinata esclusiva è delimitata da muro in tufo a faccia vista e sovrastante recinzione.

Il villino è dotato di impianto elettrico, videocitofonico, idrico, allaccio fognario; l'alimentazione della cucina è a gas gpl come l'impianto di riscaldamento autonomo, completo di radiatori in alluminio; il tutto funzionante.

Non risulta la certificazione energetica dell'unità immobiliare; considerati i materiali e le finiture della costruzione, il sottoscritto ai sensi del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

L'autorimessa sub. 38, posta al piano seminterrato, è intonacata e tinteggiata, pavimentata in calcestruzzo industriale e dotata di porta carrabile basculante in lamiera d'acciaio.

Il sottoscritto rileva gravi tracce di risalita d'umidità nel piano seminterrato (fotografia n. 13), gravi tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura e dalla parete verso l'esterno al piano rialzato (fotografie n. 2 e 6).

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

Il villino, del tipo a schiera, è parte di un edificio residenziale nel Consorzio Pontevecchio ed è stato completato nel 2008; la struttura portante è in cemento armato, la copertura a tetto è a due falde completa di tegole in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate e sono evidenti infiltrazioni d'acqua dalla copertura (fotografia n. 6).

La strada comune di accesso alle autorimesse private è pavimentata in conglomerato bituminoso e fornita di cancello carrabile in ferro in corrispondenza di via degli Aranci.

#### Quesito 2.B)

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

**Immobili 1 e 2** - La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non è possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge"

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; i dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

**Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

- aI: NO

#### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto**

**Immobile 1** - L'immobile è conforme alle planimetrie catastali (all. A.1)

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie**

**Immobile ...1 e 2**



Acquisiti l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico, le visure catastali storiche, le planimetrie catastali (all. A.1, E., F. e G.)

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

###### *Strumento urbanistico comunale:*

Il fabbricato è stato edificato su terreno che ricade in zona C.1 – “Zona già sottoposta a pianificazione attuativa”, corrispondente alla Zona omogenea tipo C del D.M. 02.04.1968 n. 1444, della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Bracciano, approvata con Delibera di G.R. Lazio n. 789 del 22.10.2009.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi del paesaggio naturale – il terreno ricade in “Coste marine, lacuali e corsi d’acqua” e nella Tavola B – Beni paesaggistici ricade in area tutelata per legge “c) – protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua” e “in area di interesse pubblico “lett. c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche”; nel Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04.04.2012 e successivi aggiornamenti, il terreno è ricompreso nella Tav. 2.09 Nord ed il villino non ricade in Area sottoposta a tutela.

##### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

###### *Regolarità edilizia:*

Il complesso immobiliare, di cui è parte il villino, è stato edificato con P.d.C. n. 210 del 19.12.2006 rilasciato a Parvallis S.r.l., volturato a BA.TA. Costruzioni s.r.l. con P.d.C. n. 101 del 08.06.2007 e successiva D.I.A. prot. 33640 del 26.08.2008, il tutto rilasciato dal Comune di Bracciano (all. H.1, H.2, H.3).

##### Quesito 4.D) - Agibilità

###### *Dichiarazione di agibilità:*

In data 03.02.2009, con prot. 3225, la BA.TA. Costruzioni S.r.l. ha chiesto il rilascio del Certificato di Agibilità per il complesso immobiliare, ma l’Amministrazione Comunale, con nota del 24.02.2009 prot. 6427, ha comunicato che “la richiesta non può essere presa in esame in quanto i grafici sono in contrasto con il parere del 29 aprile 2002 espresso dalla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa Dipartimento 13D – Urbanistica e Casa pervenuto a questa Amministrazione in data 08 maggio 2002 protocollo numero 12784” (all. H.4).

In data 08.05.2009, con prot. 16080, il geom. Marco Sborzacchi deposita Attestazione di Agibilità ai sensi dell’art. 25, comma 4, del D.P.R. 380/2001 (all. H.5).

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

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

###### **Immobile 1**

###### Difformità edilizie:

In occasione del sopralluogo del 19.12.2022 il sottoscritto ha accertato che il villino è conforme all’elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. 33640 del 26.08.2008 (all. H.3), ma è stata modificata la destinazione d’uso in residenziale del piano primo-sottotetto con la realizzazione di un servizio



igienico e di due camere da letto; inoltre in difformità al parere del 29 aprile 2002 espresso dalla Regione Lazio Assessorato Urbanistica e Casa Dipartimento 13D allegato al P.d.C. 210/2006 (all. H.1), che prescrive al punto 6 “non sono consentite aperture nelle falde del tetto” è stata posta in opera una finestra tipo velux e realizzato un terrazzo a tasca incassato nella falda del tetto (fotografia n. 10); al piano seminterrato nel magazzino è stato realizzato un ulteriore servizio igienico ed un ulteriore angolo cottura, non previsti nel progetto approvato.

Sanabilità:

Tali interventi non sono sanabili e da rimuovere al fine di ripristinare lo stato originario del progetto in conformità al suddetto parere espresso dalla Regione Lazio.

Costi:

I costi presunti per rimuovere i sanitari dei due servizi igienici, al piano sottotetto e al piano seminterrato, nonché per rimuovere la finestra tipo velux e per attuare la chiusura del terrazzo a tasca, comprensivi di ripristino dell'intera copertura con tegole in laterizio, il trasposto a discarica dei materiali di risulta, le spese tecniche e l'aggiornamento della planimetria catastale ed ogni altro onere, sono quantificati a corpo in € 12.000,00, compreso ogni onere.

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

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo artistico:</b>	No	
<b>Vincolo storico:</b>	No	
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>	No	
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>	No	

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b> Non comunicate.
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b> Non comunicate.
<b>Spese condominiali:</b> Non comunicate.
<b>Altro:</b>

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

Sull'immobile in oggetto non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, come da Attestazione del 21.12.2022, rilasciata dal Responsabile del Settore del Comune di Bracciano (all. I).



**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Villino ed autorimessa		SI

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione dei pignoramenti
Villino ed autorimessa		Atto di proprietà trascritto il 05.06.2013	R.G. 50114 R.P. 36151 del 06.09.2022

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

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

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione:
Non risulta l'assegnazione della casa coniugale
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

--

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di Pignoramento trascritto il 06.09.2022 R.G. 50114 R.P. 36151**

Notifica atto di pignoramento:		20.06.2022		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Villino ed autorimessa		C.F. foglio 19 p.lla 609 sub. 20 e sub. 38	1/1	05.06.2013 R.G. 23567 e R.P. 16664 (all. M.1)

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione</u> : NO
Lotto Unico.

**- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):**

La tipologia e la collocazione non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore dei beni; il sottoscritto pertanto propone la vendita in lotto unico.
---

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: SI
-----------------



Più lotti: NO

**8. STIMA****Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

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

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n. 138/1998)	Sup. ragguagliata
Villino ed autorimessa		mq 66,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	66,00 mq
Accessori	(balconi)	mq 25,00	0,30	7,50 mq
Accessori	(balconi)	mq 47,00	0,10	4,70 mq
Accessori	(piano sottotetto)	mq 30,00	0,50	15,00 mq
Accessori	(p. seminterrato)	mq 80,00	0,50	40,00 mq
Accessori	(autorimessa)	mq 48,00	0,50	24,00 mq
Accessori	(area giardinata)	mq 66,00	0,10	6,60 mq
Accessori	(area giardinata)	mq 164,00	0,02	3,28 mq
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>167,08 mq</b>

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato -

*Descrizione metodo*

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Tarquinia anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2022 Semestre 1 (Bracciano – Periferica - Lungolago - Residenziale) e le offerte sui portali telematici “astegiudiziarie.it”, “immobiliare.it” e “casa.it”, ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni simili, assegnando il suddetto parametro unitario alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante ed ha determinato il seguente valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Villino a schiera	Valori locali	Min. 2.000 ÷ Max 2.300	€/mq 2.150	<b>€/mq 1.700,00</b>
	OMI	Min. 1.400 ÷ Max.2.000	€/mq 1.700	
	BI	Min. - ÷ Max. -	€/mq 1.600	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

*Descrizione metodo:*

Non si applica alcun decremento, avendo determinato il prezzo unitario, tenuto conto del grado di vetustà dell'immobile, del suo stato di conservazione, dei materiali impiegati per la costruzione, della destinazione, dell'uso e di ogni altra circostanza concomitante.

**Valore di mercato compendio pignorato -**



Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
Villino a schiera con autorimessa	167,08	€/mq 1.700,00	€ 284.036,00
Valore di mercato in cifra tonda			<b>€ 284.000,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
Immobile ... - villino a schiera			
Costo Regolarizzazione abuso			<b>€ 12.000,00</b>
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
<i>Descrizione:</i>			
Detrazione per assenza di garanzia del bene venduto pari al 15% di € 284.000,00 = € 42.600,00, che si approssimano in <b>€ 42.000,00</b>			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>			
<b>Lotto Unico (immobile pignorato)</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>	
<b>Lotto unico</b>	<b>€ 230.000,00</b>	<b>euroduecentotrentamila/00</b>	

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

#### CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A.1.1 Planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio 19 p.lla 609 sub. 20;
- A.1.2 Planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio 19 p.lla 609 sub. 38;
- A.2 N. 15 fotografie;
- B. Relazione esperto stimatore "PRIVACY" (allegata alla relazione definitiva);
- C. Foglio riassuntivo dati catastali (formato Word);
- D. Descrizione lotto unico (formato Word);
- E. Estratto di mappa catastale del foglio 19 di Bracciano;
- F. Elaborato planimetrico al foglio 19 p.lla 609;
- G.1 Visura catastale storica dell'immobile in C.F. al foglio 19 p.lla 609 sub. 20;
- G.2 Visura catastale storica dell'immobile in C.F. al foglio 19 p.lla 609 sub. 38;
- G.3 Visura catastale storica dell'immobile in C.T. al foglio 19 p.lla 609;
- H.1 P.d.C. 210/2006 con prescrizioni;
- H.2 P.d.C. 101/2007 di voltura;
- H.3 D.I.A. prot. 33640 del 26.08.2008 con elaborato grafico;
- H.4 Richiesta di agibilità del 03.02.2009 con nota di risposta;
- H.5 Attestazione di agibilità;
- I. Attestazione assenza Usi Civici;



- L. Certificato di matrimonio dell'esecutato;
- M.1 Atto di compravendita notaio Perone Pacifico del 30.05.2013;
- M.2 Decreto di trasferimento della Curia del 01.01.1987;
- N. S.P.I. ispezione ipotecaria a nome di D'Alterio Feliciano;
- O.1 Nota di trascrizione R.G. 48663 del 28.12.1989;
- O.2 Nota di trascrizione R.G. 38566 del 05.08.2003;
- O.3 Nota di trascrizione R.G. 65901 del 11.11.2004;
- O.4 Nota di iscrizione R.G. 54952 del 11.07.2007;
- O.5 Annotazione R.G. 24309 del 22.04.2009.

\* o \* o \* o \*

Il sottoscritto ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti in data 11.02.2023, dando termine per eventuali note fino al 12.03.2023, senza ricevere ad oggi alcuna risposta; conferma pertanto in tutte le sue parti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio che precede.

\* o \* o \* o \*

Civitavecchia, 20 marzo 2023

L'esperto estimatore  
*dott. ing. Stefano Gremignai*

