



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 16/2023**

PROMOSSA DA: .....

CONTRO: .....



GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: Dott. Ing. Guglielmo Pepi

CUSTODE: Avv. Antonio Carbone



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**PRIVACY**

DEFINITIVA – Osservazioni di parte non pervenute



---

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**



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

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

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

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

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

**C)** In primo luogo,

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

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

**D)** In secondo luogo,

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

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

**E)** In terzo luogo,

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

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

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

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

**2. Descrizione dell'immobile pignorato**

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

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

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

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

### 4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

**B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

## 8. Stima

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

*Dispone, altresì che l'esperto estimatore:*

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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 sottoscritto Dott. Ing. Guglielmo Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 8976 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio tecnico in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato dal Tribunale di Civitavecchia Esperto alla Stima nel procedimento n° 16/2023, esecuzione immobiliare promossa da ... contro .....

Lo scrivente fu incaricato nell'udienza del 17 ottobre 2023 dal Giudice Dott. Francesco Vigorito

Quindi il Giudice assegnò al CTU termine fino a 10 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e degli allegati.

Dispose che almeno 30 giorni prima dell'udienza la relazione fosse inviata al creditore, al debitore ed al Custode per averne le rispettive osservazioni entro giorni 15.

Lo scrivente esperto alla stima accettò l'incarico e prestò giuramento telematicamente in data 31 ottobre 2023.

L'udienza è stata fissata al 16 aprile 2024, alle ore 12,30 avanti al Giudice Dott. Francesco Vigorito, come da provvedimento di quest'ultimo giudice in data 17/10/2023.

Il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali ebbe luogo in data 30 novembre 2023, previo appuntamento con l'esecutato possessore del bene concordato dal custode Avv. Antonio Carbone.

L'immobile da stimare si trova in Comune di Bracciano, alla Via Sacile n° 2. Era quindi presente l'esecutata, Sig....., la quale dichiarava di avere il possesso della unità immobiliare dove abitava assieme ai figli; consentiva l'accesso per i rilievi metrici e fotografici necessari.

Successivamente il custode, Avv. Antonio Carbone, faceva pervenire al CTU un contratto di locazione che gli era stato inviato dal legale della esecutata da cui risultava che aveva ceduto in affitto ai figli ..... e ..... l'appartamento pignorato. Il contratto, stipulato in data 30 settembre 2022, risultava registrato in data 25 ottobre 2022 presso l'ufficio territoriale della Agenzia delle Entrate di Roma 3 Settebagni.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)

TELEMATICI				
PST GIUSTIZIA	Giuramento	31 ottobre 2023	Accettazione e giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	20 ottobre 2023	consultazione telematica atti e download	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	17 novemb 2023	Planimetria, visura storica catastale, estratto di mappa dell'immobile	<b>CI</b>
	Conservatoria			
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	17/11/2023	Localizzazione immobile	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)			
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI BRACCIANO	Urbanistica	Inviata istanza di accesso agli atti urbanistici al Comune di Bracciano, il CTU veniva invitato presso l'ufficio Urbanistica, dove si rinveniva il fascicolo riguardante il fabbricato oggetto di perizia. Era presente un progetto approvato risalente al 1959 e un Nulla Osta alla Costruzione ad esso relativo.		<b>E</b>
UNIV. AGRARIA		Non esistono Usi Civici Sul terreno di sedime del fabbricato		<b>L</b>
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Richiesti planimetria interna, visura storica, estratto di mappa		<b>C1</b>
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	L'appartamento risulta locato ai signori....., figli della esecutata, con contratto regolarmente registrato		<b>H</b>
ANAGRAFE		Richiesto e ritirato in Comune il certificato anagrafico di Stato Civile. L'esecutata ..... risulta di stato libero .....		<b>G</b>
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI BRACCIANO	1° Sopralluogo (con il Custode)	30/11/2023 ore 15,30	Positivo: Eseguiti i necessari rilievi	<b>F</b> verbale sopralluogo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		<b>SI</b>	
	Assegnazione della casa coniugale		<b>No</b>	

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

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)****Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	22/07/2021		SI
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> E' stata depositata in atti dal Creditore relazione prodromica alla certificazione notarile rilasciata dalla Società Europa cs srl. In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente conferma la correttezza. Si conferma l'ubicazione in Via Sacile 2 a Bracciano. E' stata depositata dal Creditore la visura storica ma l'Esperto ne ha estratto copia più aggiornata presso l'Agenzia del Territorio. Viene certificato che la ..... è proprietaria per 1/1 in quanto l'immobile le pervenne in parte in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio ed in parte in virtù dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio Carrarra Renato in data 13/10/.... da potere di .....				SI

**Quesito 1.B) 1.G)**

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

**Immobile :** Appartamento residenziale in Bracciano, Via Sacile n 2, in catasto al foglio 27, part. 370, sub 12, cat A/2, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 588,76.

<b>IPOTECHE:</b> <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> Iscrizione pregiudizievole nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso a rogito del Notaio Giacalone Stefania in data 18/12/2007 a favore di ..... contro ..... (vedi particolari su relazione prodromica in atti)
<b>PIGNORAMENTI:</b> <b>Pignoramento Immobiliare :</b> Non riportati pignoramenti; è comunque esistente quello inerente la presente procedura esecutiva.
<b>SEQUESTRI:</b>
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b>

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
SI	Si
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> La provenienza è tracciata con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b>  Viene certificato che la Signora..... è proprietaria per 1/1 in quanto l'immobile le pervenne in parte in virtù di giusti e legittimi titoli <u>anteriori al ventennio</u> ed in parte in virtù dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio Carrarra Renato in data 13/10/2009 da potere di ..... (vedi particolari su relazione prodromica in atti)	

**Quesito 1.E)**

-e1 -Certificato di Stato Civile: E' stato richiesto certificato di Stato Civile al Comune di Bracciano; L'esecutata risulta di stato libero .....
---

-e2 - Certificato di matrimonio: Vedi certificato di stato civile
--

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobil</b> eAppartamento	<b>Tipo :</b> L'appartamento è posto al terzo piano dell'edificio condominiale di Via Sacile 2 a Bracciano. Occorre però considerare che essendovi due piani abitabili sotto il livello del portone condominiale di accesso, in effetti l'appartamento è posto al primo piano rispetto ad esso. Trattasi di un fabbricato realizzato nel 1960, con strutture murarie portanti in muratura di pietrame ed anche con colonne e travi in cemento armato nelle zone interne, come era d'uso al tempo. E' comunque un bel palazzo, anche se necessita esternamente di manutenzione ordinaria corrente.
COMUNE	BRACCIANO(RM)

VIA / CIVICO	Via Sacile, n° 2
PIANO/INTERNO	Terzo
UNITÀ' AMBIENTALE	
SUPERF. CALPESTABILE	
Soggiorno con angolo cottura	mq 38,28
camera	mq 18,17
Camera 1	mq 7,03
Camera 2	mq 11,66
bagno	mq 5,96
Disimpegno corridoio	mq 5,50
ripostiglio	mq 1,36
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>mq 87,96</b>
Accessori dell'immobile	
SUPERF. CALPESTABILE	
Balcone esterno	mq 8,85
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>mq 8,85</b>

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegati planimetria di rilievo in sito e fascicolo di documentazione fotografica
--------------------------------------	---

CONFINI	L'immobile oggetto di stima confina con altre proprietà private su tutti i lati; fruisce di servitù di passaggio fino alla strada pubblica
---------	--

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
27	370	12	1	A/2	2	6vani	Totale: mq109 Escl. aree scoperte: mq106	€ 588,76

Indirizzo: Via Sacile n° 2, BRACCIANO (RM)

CARATTERISTICHE INTERNE	<p>Si entra in un salone/ soggiorno della superficie netta di mq 38,28 con angolo di cottura; è rifinito con zone controsoffittate a quote diverse e con un piano di cucina in muratura. Vi sono due ampie finestre. Da una porta sulla destra rispetto all'entrata ci si immette in un disimpegno da cui hanno ingresso il bagno (unico per l'appartamento) e due camere di circa 18 mq cadauna; una delle due è stata suddivisa in due ambienti, nel caso utilizzati come camerette private per il figlio e per la figlia della esecutata; La divisione è comunque stata realizzata con pannelli di cartongesso facilmente rimovibili. Con accesso dal salone vi è anche un piccolo ripostiglio ubicato in prossimità dell'ingresso principale.</p> <p>L'appartamento è fornito di riscaldamento autonomo a metano della rete urbana, con termosifoni in alluminio e caldaia posizionata sul balcone esterno. Scorre acqua normalmente dai rubinetti; l'impianto elettrico è funzionante, anche se ormai sembra avere circa 30 anni e necessita di una ordinaria manutenzione. In tutte le stanze vi è un pavimento in gres ceramico con mattonelle da cm 33 x 33; solo nel bagno il pavimento è con mattonelle bianche e nere di dimensioni cm 20 x 20; Le finestre sono tutte in alluminio preverniciato bianco, mentre le porte sono in legno colore ciliegio scuro.</p> <p>Non si ritengono necessarie particolari spese di manutenzione per il riuso dell'appartamento, a parte l'igienizzazione e eventuali interventi di personalizzazione.</p>
-------------------------	--

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale costruito nel 1960. Esiste nell'archivio urbanistico comunale una autorizzazione di abitabilità dove è riportato che i lavori furono iniziati l'11 gennaio 1960 ed ultimati il 10 dicembre dello stesso anno. Lo stato di conservazione dell'edificio può considerarsi buono, ma sarebbe opportuno, non urgente, un intervento di manutenzione delle facciate. La zona dove sorge l'edificio è semi periferica, ma si affaccia sulla via Flavia, percorrendo la quale, a poche centinaia di metri, si raggiunge il centro storico. Trattasi di zona urbanizzata ma fornita di pochi servizi, anche di natura commerciale. Comunque a poca distanza vi sono i moderni centri commerciali di Bracciano 2 e sulla Via Flavia, dove l'edificio si affaccia, sull'altro lato della strada, sorge il parcheggio comunale coperto, gratuito per i residenti.

**Quesito 2.B)****Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte****Immobile:**

Appartamento residenziale in Bracciano, Via Sacile n 2, in catasto al foglio 27, part. 370, sub 12, cat A/2, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 588,76.

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

**Immobile ...****3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. I dati del pignoramento consentono la corretta individuazione dell'immobile. Sono state acquisite la mappa e la visura catastale aggiornata.

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento****-a1:**

non rilevata alcuna difformità significativa.

**-a2:****-a3:**

**Quesito 3.B)****Aggiornamento del catasto**

**Immobile** Appartamento residenziale in Bracciano, Via Sacile n 2, in catasto al foglio 27, part. 370, sub 12, cat A/2, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 588,76.

La planimetria catastale esistente, presentata in catasto il 30 giugno 1995, non è coincidente con quella del rilievo in sito. Rispetto alla planimetria catastale sono state demolite delle pareti nell'attuale soggiorno, che prima risultava suddiviso in cucina ed una camera più piccola. Risultano altre differenze di ripartizione interna

Lo scrivente Esperto non può procedere ad una rettifica catastale perché le variazioni interne non risultano legittimate da segnalazioni al Comune come di legge (CILA, SCIA, ecc).

**Quesito 3.C)****Acquisizione delle mappe censuarie**

**Immobile** Appartamento residenziale in Bracciano, Via Sacile n 2, in catasto al foglio 27, part. 370, sub 12, cat A/2, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 588,76.

E' stato acquisito l'estratto di mappa catastale per il bene pignorato.

**Immobile ...**

**4. SITUAZIONE URBANISTICA****Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

L'edificio sorge nel centro urbano in area destinata ad edilizia residenziale. Tuttavia trattasi di costruzione vecchia e risalente a prima del 1967.

**Quesito 4.B) - CDU****Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):****Quesito 4.C) - Titoli edilizi****Regolarità edilizia:**

Inviata istanza di accesso agli atti urbanistici al Comune di Bracciano, il CTU veniva invitato presso l'ufficio Urbanistica, dove si rinveniva il fascicolo riguardante il fabbricato oggetto di perizia. Era presente un progetto approvato dalla allora esistente Commissione Urbanistica in data 9 dicembre 1959 e un Nulla Osta alla Esecuzione di Lavori Edili rilasciato in pari data ad esso relativo (Vedi allegato E).

**Quesito 4.D) - Agibilità****Dichiarazione di agibilità:**

Negli archivi comunali, è stata rinvenuta una autorizzazione all'abitabilità che equivale al certificato di agibilità del fabbricato.

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

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

**Immobile** Appartamento residenziale in Bracciano, Via Sacile n 2, in catasto al foglio 27, part. 370, sub 12, cat A/2, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 588,76.

Difformità edilizie:

L'immobile è stato rilevato in sito dallo scrivente esperto stimatore nella consistenza, forma e dimensioni riportate nella allegata planimetria. Tale stato di fatto non coincide con la planimetria catastale del 1995 e con la planimetria del progetto approvato nel 1959.

Il Comune di Bracciano ha dichiarato che non sono stati rinvenuti documenti riguardanti successive variazioni denunciate con SCIA, CILA, DIA, ecc.

Sanabilità:

Le difformità riscontrate nel bene pignorato, consistenti in variazioni della ripartizione interna, possono essere sanate con una unica CILA in sanatoria. In alternativa si dovrebbe sostenere una notevole spesa per la riconduzione in pristino in conformità al progetto approvato. Si ritiene che l'appartamento nello stato in cui è stato trasformato sia più inerente alle esigenze di vivibilità rispetto all'epoca della costruzione, nel 1960. Lo scrivente stimatore ritiene che debba essere tolto il divisorio in cartongesso che suddivide in due parti una delle due camere da letto in quanto entrambi le camerette che si formano hanno una superficie inferiore a quella minima delle camere da letto come previsto dalla attuale normativa.

Si stima che per l'abbattimento della parete divisoria, lo smaltimento dei materiali di risulta e la ritinteggiatura della camera comportino una spesa di € 1.500,00. La pratica comunale di CILA in sanatoria per le altre variazioni interne che è opportuno mantenere, costa, compresa la sanzione comunale e compresa la variazione catastale, € 3.500,00.

*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
<i>Vincolo artistico:</i>		NO
<i>Vincolo storico:</i>		NO
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		NO
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		NO

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

*Spese fisse di gestione o manutenzione:*

L'immobile fa parte di un condominio. Dalle indagini tecniche esperite è risultato che l'esecutata abbia un debito verso l'amministrazione condominiale. Infatti l'amministratrice dichiara un debito della esecutata pari ad € 2.299,73 risalente però fino al 2019. Dai

conteggi fatti dallo scrivente estimatore il debito maturato negli ultimi due anni, dal 01 marzo 2022 al 01 marzo 2024 ammontano a:

*canoni ordinari:*

-marzo- dic 2022 = 10 x 28€ = € 280,00

-anno 2023 = 12 x 28€ = € 336,00

-gen- marzo 2024= 3 x 28€ = € 84,00

*Spese straord.:*

-15/01/2023 Rata tetto = € 209,88

-ott 23/ feb 24 rate contenz.

+ copertura + finestre = € 563,63

**TOTALE = € 1.473,51**

*Spese straordinarie già deliberate:*

Non risultano altre spese straordinarie già deliberate

*Spese condominiali:*

Secondo l'ultimo bilancio condominiale compete all'immobile interno 10 un canone mensile di € 28,00

*Altro:* TABELLE MILLESIMALI

All'unità immobiliare detta competono i seguenti millesimi di proprietà:

TAB "A" Proprietà 51/1000

TAB "B" Scale 52/1000

TAB "H" Ascensore 49/1000

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

Si allega attestazione del Comune di Bracciano sulla inesistenza di usi civici sul terreno di cui al foglio catastale n° 27, particella 370 (Allegato L).

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Appartamento residenziale in Bracciano, Via Sacile n 2, in catasto al foglio 27, part. 370, sub 12, cat A/2, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 588,76.	Occupato e in uso da parte della esecutata Signora ..... e dai suoi figli, che risultano locatari dell'immobile stesso.	
Immobile...		

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

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento	.....	La Sgra .....è	<b>Pignoramento Immob.</b>

residenziale in Bracciano, Via Sacile n 2, in catasto al foglio 27, part. 370, sub 12, cat A/2, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 588,76.		proprietaria per 1/1 in quanto l'immobile le pervenne in parte in virtù di giusti e legittimi titoli <u>anteriori al ventennio</u> ed in parte in virtù dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio Carraffa Renato in data 13/10/2009 da potere di .....	Non riportati pignoramenti; è comunque esistente quello inerente la presente procedura esecutiva.
---	--	--	---

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

<i>Descrizione:</i> L'appartamento è stato rinvenuto abitato dalla esecutata e dai figli, che lo ha dichiarato all'estimatore ed al custode. L'appartamento risulta locato ai signori ..... e ....., figli della esecutata, con contratto regolarmente registrato					
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità		
			SI	NO	
Atti privati					
Contratti di locazione	ADE Roma 3 Settebagni prot. del ..... del 25/10/2022 –	Data notifica del pignoramento: 30 dicembre 2022	SI		

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

<i>Descrizione:</i> Non esiste atto di assegnazione della casa coniugale
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> NO

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

[Empty box for market rental estimate]
--

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobilabile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento residenziale in	.....	In catasto al foglio 27,	1/1	La Sgra ..... è proprietaria per 1/1 in quanto

Bracciano, Via Sacile n° 2, in catasto al foglio 27, part. 370, sub 12, cat A/2, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 588,76.	part. 370, sub 12, cat A/2, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 588,76.	l'immobile le pervenne in parte in virtù di giusti e legittimi titoli <u>anteriori al ventennio</u> ed in parte in virtù dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio Carraffa Renato in data 13/10/2009 da potere di .....
--	---	---

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: Vista la conformazione dell'appartamento, costituito da vari locali con unico bagno, unico accesso dalla scala condominiale, senza possibilità di avere altro accesso indipendente, si valuta che in teoria potrebbe essere ristrutturato e suddiviso in due abitazioni più piccole. Ma in concreto poi la spesa per tali opere sarebbe di elevata entità, tanto da non rendere conveniente l'intervento. Pertanto si esprime giudizio di non divisibilità dell'immobile.

- <u>Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):</u>
--

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

Unico lotto: Si è del parere che il bene vada venduto in unico lotto, preso atto delle considerazioni di cui al punto 7.B)
Più lotti:

**8. STIMA**

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

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

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento in Bracciano, Via Sacile, n 8		mq 105,03	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 87,96
Accessori	Balcone esterno	mq 8,85	0,25	mq 2,21
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 107,24</b>

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

*Descrizione metodo ( SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)*

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione, parte di una palazzina condominiale costruita nel 1960. Si trova nella zona semi periferica di Bracciano, in Via Sacile, che è una traversa della Via Flavia, la quale conduce al centro

storico ed urbano della città. La zona non è molto commerciale, ma i più utili servizi si trovano a poche centinaia di metri.

La casa è funzionante; sarebbe opportuna una generale manutenzione, ma lo stato d'uso non è molto diverso dalle condizioni ordinarie degli appartamenti normalmente abitati.

L'appartamento sarà stimato con il criterio della comparazione con altri immobili simili per forma e dimensioni, con destinazione ad uso residenziale che siano stati compravenduti o offerti in vendita nella zona (**Metodo di confronto**).

Il prezzo sarà quindi stimato confrontandolo con quello di locali destinati ad abitazione civile simili che si trovano in zona. Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in stima.

Mediante un rilievo planimetrico dell'appartamento se ne è determinata la superficie commerciale.

Si è considerato che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni di mercato ordinarie per abitabilità e godimento.

Pertanto nel caso presente non si sono stimate spese straordinarie di adeguamento da porre in detrazione dal valore ordinario.

Il valore di stima sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq.

#### **Valori di stima**

Nel febbraio 2024 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi dei locali ad uso abitativo civile nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari o inquilini, a parte le eventuali usuali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano imminenti problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una approfondita ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dell'Esperto del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che nella zona centrale di Bracciano, il prezzo di appartamenti di media taglia, varia da 1.200 a 1.800 €/mq.

Gli appartamenti residenziali di medio pregio vengono valutati fino a 2.200 €/mq. I prezzi si riducono del 30/40% se sono da ristrutturare.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamenti a Bracciano in zona Via Sacile e limitrofi	Val. locali	Min. 1.200 ÷ Max. 1.800	€/mq 1.500,00	<b>€/mq 1.500,00</b>
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

#### - Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

*Descrizione metodo:*

#### **DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI**

L'appartamento si trova in accettabile stato di conservazione e di manutenzione, necessitando di pulizia e di eventuale ritinteggiatura, interventi usuali quando si acquista una casa usata di non particolare pregio; la costruzione risale all'anno 1960. E' sito in un posto semiperiferico, è di taglia media/ grande, con superficie commerciale di mq 107,24.

Per comparazione con il mercato locale, **si assegna un valore di 1.500,00 €/mq**, pari al prezzo medio rilevato in zona.

#### **RISCHIO VIZI OCCULTI**

Si deve infine apportare una riduzione al prezzo per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti.

Secondo la disciplina classica dell'estimo le compensazioni del valore di stima per rischi di danni di vario genere, non debbono applicarsi come indennizzo attuale e certo di un danno futuro ed incerto, ma vanno calcolate mediante una relazione matematica statistica tra probabilità che l'evento dannoso si verifichi ed entità del danno probabile.

Nel caso di rischio di vizi occulti in un immobile già in uso da anni, di semplice tecnologia e costituzione, la probabilità che essi si manifestino entro i termini prescrizione è modesta e

l'entità del danno può essere contenuta in poche centinaia o migliaia di euro.

Altra cosa è la fatiscenza e l'invecchiamento delle strutture e degli impianti, che può verificarsi nel tempo, ma ovviamente si tratta di vizi prevedibili adoperando la normale diligenza e dei quali si tiene conto nell'assegnazione del valore di mercato.

Si considera poco probabile che nell'appartamento di cui trattasi possano esserci ingenti vizi al momento occulti. Si stima congrua una riduzione del prezzo del 5%.

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Appartamento di civile abitazione in Via Sacile a Bracciano	107,24	1.500,00	€ 160.860,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 161.000,00

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

Spese totali per CILA in sanatoria e variazione catastale, compresa la sanzione comunale e le spese tecniche

€	3.500,00
---	----------

**- Altri tipi di detrazione -**

Descrizione:

- Detrazione per vizi occulti 5% sul valore di mercato € 8.050,00
- Spese per rimozione del divisorio interno ad una delle camere da letto in cartongesso per ragione di normativa igienica € 1.500,00

**- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) -**

Immobile	€	Euro/00
Appartamento di civile abitazione in Via Sacile a Bracciano	€ 147.950,00 arrotondato ad € 148.000,00	Centoquarantottomila/00

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	NON RICHIESTO

**Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato è pari ad €148.000,00 (Centoquarantottomila/00)**

Civitavecchia, lì 13 marzo 2024

L'ESPERTO ALLA STIMA



### **OSSERVAZIONI DI PARTE**

Inviata la relazione provvisoria alle parti in data 14 marzo 2024, nei termini assegnati, pari a giorni 15, non sono pervenute al CTU osservazioni.

Pertanto la relazione che precede deve ritenersi definitiva.

Civitavecchia, lì 5 aprile 2024

L'ESPERTO ALLA STIMA

Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI



### CAPITOLO 5 – ALLEGATI

*(Numerazione utilizzata nella Perizia)*

- A1) Planimetria interna di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata dell'immobile (Unico lotto)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Certificato di Stato Civile
- H) Contratto di locazione
- L) Attestazione inesistenza Usi Civici
- M) Documentazione condominiale

