

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 274/2021 R.G.E.

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E.:

Dott.ssa Alessandra DOMINICI

C.T.U.:

Dott. Ing. Claudio UBALDI

CUSTODE

Dott. Danilo NAPOLI

IL C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Ubaldi

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, in data 24.01.2022 ha nominato Consulente Tecnico di Ufficio, per la esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Ing. Claudio Ubaldi, nato a Foligno (Pg) il 28.02.1963, C.F. BLDCLD63B28D653S, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma dal 2010 al n. B32551, nonché iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Civitavecchia.

Successivamente, nei termini previsti il sottoscritto ha depositato in via telematica l'atto di accettazione dell'incarico prestando giuramento di bene adempiere all'incarico conferitogli.

Successivamente, si è provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico, i documenti ivi depositati per la consultazione e i necessari approfondimenti.

Dopo avere esaminato la documentazione in atti, effettuati i necessari accertamenti e sopralluoghi, esperite le indagini ritenute opportune, lo scrivente, ad assolvimento dell'incarico conferitogli, ha proceduto a redigere la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, svolgendo le operazioni peritali meglio descritte nelle pagine a seguire.

QUESITI POSTI DAL G.E.

Quesito n. 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;

Quesito n. 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 iscrizione si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni 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.

se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto d'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 alla immediata acquisizione dello stesso. Nel caso 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.

Quesito n. 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);

Quesito n. 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 - ...

Quesito n. 5)

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

Quesito n. 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;*

Quesito n. 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 identificazione del bene;

Quesito n. 8)

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

Quesito n. 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'art. 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 11)

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

Quesito n. 12)

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;**

Quesito n. 13)

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

Quesito n. 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;

Quesito n. 15)

appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della 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 quota 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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;

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 22.02.2022 si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) a Civitavecchia per acquisire informazioni sulla consistenza degli immobili pignorati (allegati n. 1.a, 1.b, 1.c, 2.a, 2.b, e 2.c) e stralcio di foglio catastale (allegato n. 3).

In data 28.02.2022 insieme al custode Dott. Danilo Napoli, il sottoscritto continua le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso gli immobili siti in via Braccianese Claudia civici 38 -40, nel comune di Bracciano. Nel corso del sopralluogo vengono ispezionati accuratamente i luoghi, vengono scattate fotografie ed eseguite le necessarie misurazioni, il c.t.u. chiude il verbale dopo averlo letto, confermato e sottoscritto alle ore 16,30 (allegato n. 4).

In data 12.07.2022, con PEC indirizzata al Comune di Bracciano, il sottoscritto trasmette richiesta di certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e stato civile ed eventuale certificato di matrimonio (allegato n.5).

In data 21.07.2022 è stata fatta richiesta, della copia dell'atto ultraventennale presso il notaio che ha redatto l'atto stesso (allegato n. 6).

In data 03.08.2022, con PEC indirizzata al Comune di Bracciano, viene inoltrata richiesta di accesso agli atti per la visione e l'eventuale riproduzione di copie di concessioni edilizie, eventuali permessi a costruire, eventuali denunce di inizio attività, di eventuali concessioni in sanatoria e del certificato di abitabilità, per un controllo degli atti in considerazione del fatto che la documentazione è già in possesso del sottoscritto in quanto fornita dall'esecutato (allegato n. 7), accesso effettuato in data 22.08.2022 su convocazione del Comune.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1)

E' stato eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici Competenti.

Nel fascicolo agli atti la documentazione risulta completa ed esaustiva, si è provveduto comunque ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria delle unità immobiliari, le visure catastali e l'estratto di mappa (allegati n. 1.a, 1.b, 1.c, 2.a, 2.b, 2.c e 3).

Quesito n° 2)

Dall'esame preliminare della documentazione si precisa quanto segue:

- in primo luogo,

il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.

Per tutti gli immobili pignorati la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento **ma non è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta o risultava proprietario** (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, infatti, come già rilevato dal custode, la certificazione ipotecaria speciale va estesa alla comproprietaria non eseguita.

per i beni identificati al foglio 34 particella 479 sub. 508 e 509 (ex 507).

La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente da oltre venti anni la trascrizione del pignoramento ma, come sopra specificato, non è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta o risultava proprietario

(sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e va estesa alla comproprietaria non eseguita per i beni identificati al foglio 34 particella 479 sub. 508 e 509.

- in secondo luogo, il creditore procedente ha depositato gli estratti catastali attuali e gli estratti catastali storici. Il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria delle unità immobiliari, le visure catastali storiche e l'estratto di mappa (allegati n. 1.a, 1.b, 1.c, 2.a, 2.b, 2.c e 3).

- in terzo luogo, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il custode nominato ha provveduto alla immediata acquisizione dello stesso, il sottoscritto CTU ha provveduto comunque a inoltrare richiesta presso il comune di Bracciano (allegato n. 5).

Quesito n° 3)

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come verificate presso gli uffici competenti e in base alla documentazione in atti.

- Ipoteche

Ipoteca volontaria del 13/12/2011 rep. 74417/11830 iscritta in data 16/12/2011 al n. 12536 Registro Particolare e al n. 66165 Registro Generale per € 240.000,00 – cap. € 120.000,00

a favore

contro

(debitore ipotecario) e

per ½ (datrice d'ipoteca). Grava su:

- foglio 34, part. 479, sub. 503 (A/4) PIGNORATA;
- foglio 34, part. 854 (CT) NON PIGNORATA
- foglio 34, part. 852 (EU) NON PIGNORATA

Ipoteca volontaria del 13/12/2011 rep. 74418/11831 iscritta in data 16/12/2011 al n. 12558 Registro Particolare e al n. 66325 Registro Generale per € 160.000,00 – cap. € 80.000,00 a garanzia di un'apertura di conto corrente

a favore

della

contro

(debitore ipotecario) per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto e (datrice d'ipoteca) per 1/1 per il diritto di nuda proprietà.

Grava su: foglio 34, part. 479, sub. 503 (A/4);

Al 07.03.2022 resta un debito residuo pari ad € 104.631,26, come risulta dagli atti presenti nel fascicolo.

Con atto del 13.12.2011 rep. 74417/11830 presentato il 12/01/2012 al n. 186 Registro Particolare e al n. 2019 Registro Generale viene rettificata la nota n. 12536 del 16/12/2011 in cui per mero errore materiale il diritto reale delle parti viene descritto $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno invece che, 1/1 del diritto di usufrutto per 1/1 della nuda proprietà per

- Servitù

Con atto notarile pubblico del 04/01/2000 rep. 30425 redatto da Notaio in Roma presentato il 27/01/2000 al n. 2845 Registro Generale e n. 1844 Registro particolare per costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore e contro

e

Grava:

foglio 34 part. 480 (proprietà . . . ;
foglio 34, part. 479, sub. 1, 2. 3 e 4 (proprietà . . .),
foglio 34 part. 478 (proprietà . . .)

Con atto notarile pubblico del 04/01/2000 rep. 30425 redatto da
[redacted] Notaio in Roma presentato il 27/01/2000 al n. 2846
Registro Generale e n. 1845 Registro particolare per costituzione
di servitù di passaggio e manutenzione degli impianti di adduzione
acqua e fognari già esistenti a favore e contro [redacted] e

[redacted] Gravata:

foglio 34 part. 480 (proprietà . . . ;
foglio 34, part. 479, sub. 1, 2. 3 e 4 (proprietà . . .),
foglio 34 part. 478 (proprietà . . . a).

Con atto notarile pubblico del 23/06/2009 rep. 71318/10027 redatto
da [redacted] Notaio in Bracciano presentato il 10/07/2009 al
n. 43826 Registro Generale e n. 22793 Registro particolare per
modifica di servitù di passaggio a favore di [redacted] o e
contro [redacted] a:

foglio 34 part. 479 e 851 (fondo servente);
foglio 34, part. 479, sub. 1, 2. 3 e 4 (fondo servente);
foglio 34 part. 478 e 479 sub. 502 (fondo dominante).
(VEDERE ALLEGATO N. 16)

Nel caso di aggiudicazione dell'immobile contraddistinto dal sub. 503
(abitazione) e di quello contraddistinto dal subalterno 508 (magazzino)
bisognerà estendere la servitù di passaggio a favore dei predetti immobili e
delle particelle 852 e 853 che rimarrebbero interclusi (fondi dominanti), a

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1)

E' stato eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici Competenti.

Nel fascicolo agli atti la documentazione risulta completa ed esaustiva, si è provveduto comunque ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria delle unità immobiliari, le visure catastali e l'estratto di mappa (allegati n. 1.a, 1.b, 1.c, 2.a, 2.b, 2.c e 3).

Quesito n° 2)

Dall'esame preliminare della documentazione si precisa quanto segue:

- in primo luogo,

il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.

Per tutti gli immobili pignorati la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento **ma non è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta o risultava proprietario** (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, infatti, come già rilevato dal custode, la certificazione ipotecaria speciale va estesa alla comproprietaria non eseguita [REDACTED] per i beni identificati al foglio 34 particella 479 sub. 508 e 509 (ex 507).

La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente da oltre venti anni la trascrizione del pignoramento ma, come sopra specificato, non è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta o risultava proprietario

(sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato e va estesa alla comproprietaria non eseguita [REDACTED] per i beni identificati al foglio 34 particella 479 sub. 508 e 509.

- in secondo luogo, il creditore procedente ha depositato gli estratti catastali attuali e gli estratti catastali storici. Il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria delle unità immobiliari, le visure catastali storiche e l'estratto di mappa (allegati n. 1.a, 1.b, 1.c, 2.a, 2.b, 2.c e 3).

- in terzo luogo, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il custode nominato ha provveduto alla immediata acquisizione dello stesso, il sottoscritto CTU ha provveduto comunque a inoltrare richiesta presso il comune di Bracciano (allegato n. 5).

Quesito n° 3)

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come verificate presso gli uffici competenti e in base alla documentazione in atti.

- Ipoteche

Ipoteca volontaria del 13/12/2011 rep. 74417/11830 iscritta in data 16/12/2011 al n. 12536 Registro Particolare e al n. 66165 Registro Generale per € 240.000,00 – cap. € 120.000,00

a favore

della [REDACTED].

contro

[REDACTED] per 1/2 (debitore ipotecario) e [REDACTED] per 1/2 (datrice d'ipoteca). Grava su:

- foglio 34, part. 479, sub. 503 (A/4) PIGNORATA;
- foglio 34, part. 854 (CT) NON PIGNORATA
- foglio 34, part. 852 (EU) NON PIGNORATA

Ipoteca volontaria del 13/12/2011 rep. 74418/11831 iscritta in data 16/12/2011 al n. 12558 Registro Particolare e al n. 66325 Registro Generale per € 160.000,00 – cap. € 80.000,00 a garanzia di un'apertura di conto corrente

a favore

della [REDACTED].

contro

[REDACTED] (debitore ipotecario) per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto e [REDACTED] (datrice d'ipoteca) per 1/1 per il diritto di nuda proprietà.

Grava su: foglio 34, part. 479, sub. 503 (A/4);

Al 07.03.2022 resta un debito residuo pari ad € 104.631,26, come risulta dagli atti presenti nel fascicolo.

Con atto del 13.12.2011 rep. 74417/11830 presentato il 12/01/2012 al n. 186 Registro Particolare e al n. 2019 Registro Generale viene rettificata la nota n. 12536 del 16/12/2011 in cui per mero errore materiale il diritto reale delle parti viene descritto $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno invece che, 1/1 del diritto di usufrutto per [REDACTED] e 1/1 della nuda proprietà per [REDACTED].

- **Servitù**

Con atto notarile pubblico del 04/01/2000 rep. 30425 redatto da [REDACTED] Notaio in Roma presentato il 27/01/2000 al n. 2845 Registro Generale e n. 1844 Registro particolare per costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore e contro [REDACTED] [REDACTED] Grava:

foglio 34 part. 480 (proprietà [REDACTED]);
foglio 34, part. 479, sub. 1, 2, 3 e 4 (proprietà [REDACTED]),
foglio 34 part. 478 (proprietà [REDACTED]).

Con atto notarile pubblico del 04/01/2000 rep. 30425 redatto da [REDACTED] Notaio in Roma presentato il 27/01/2000 al n. 2846 Registro Generale e n. 1845 Registro particolare per costituzione di servitù di passaggio e manutenzione degli impianti di adduzione acqua e fognari già esistenti a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava:

foglio 34 part. 480 (proprietà [REDACTED]);
foglio 34, part. 479, sub. 1, 2, 3 e 4 (proprietà [REDACTED]),
foglio 34 part. 478 (proprietà [REDACTED]).

Con atto notarile pubblico del 23/06/2009 rep. 71318/10027 redatto da [REDACTED] Notaio in Bracciano presentato il 10/07/2009 al n. 43826 Registro Generale e n. 22793 Registro particolare per modifica di servitù di passaggio a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. Grava:

foglio 34 part. 479 e 851 (fondo servente);
foglio 34, part. 479, sub. 1, 2, 3 e 4 (fondo servente);
foglio 34 part. 478 e 479 sub. 502 (fondo dominante).
(VEDERE ALLEGATO N. 16)

Nel caso di aggiudicazione dell'immobile contraddistinto dal sub. 503 (abitazione) e di quello contraddistinto dal subalterno 508 (magazzino) bisognerà estendere la servitù di passaggio a favore dei predetti immobili e delle particelle 852 e 853 che rimarrebbero interclusi (fondi dominanti), a

scapito della particella 479 sub 509 e particella 851 (fondi serventi). Per una visione generale del sito fare riferimento al catastale sovrapposto all'ortofoto (allegato 15) come consultabile anche sullo sportello telematico ambiente di Città metropolitana di Roma Capitale. Spesa ipotizzata per la redazione dell'atto € 2000,00.

In questo caso va segnalata una incongruenza sugli atti traslativi della particella 851 del foglio 34 anche se non è oggetto della presente procedura, infatti.

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Bracciano, del 23.06.2009 rep. N. 71319/10028, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 43828/22795 del 10.07.2009,

[REDACTED] acquista da [REDACTED] l'unità NON PIGNORATA contraddistinta al NCT del Comune di Bracciano al:

- foglio 34 particella 481 per il **diritto di usufrutto** per la quota di 1/3;

e

[REDACTED] acquista da [REDACTED] l'unità NON PIGNORATA contraddistinta al NCT del Comune di Bracciano al:

- foglio 34 particella 481 per il **diritto di nuda proprietà** per la quota di 1/3.

(VEDERE ALLEGATO N. 17)

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Roma, del 29.04.2011 rep. N. 132404/8904, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 25623/15953 del 13.05.2011,

[REDACTED] (in regime di separazione dei beni) e [REDACTED]

[REDACTED] acquistano da [REDACTED] l'unità NON PIGNORATA contraddistinta al NCT del Comune di Bracciano al:

- foglio 34 particella 481 per il **diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno;**
 - foglio 34 particella 481 per il **diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno.**
- (VEDERE ALLEGATO N. 18)

Da quanto sopra si evince che sono stati stipulati due atti con i quali la stessa particella catastale viene venduta a persone diverse con quote diverse e con diritti diversi.

- Sequestri

Non risultano sentenze dichiarative di sequestri

- Sentenze dichiarative di fallimento

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento

- Pignoramento

Atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia del 16/11/2021 n. di repertorio 2705 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 il 10.12.2021 ai nn. 67468/48737,

contro

██████████ nato a ██████████ (Bz) il 11.06.1963 C.F. ██████████
██████████ 63H11 I729U

A favore di

██████████ (CA) il 09.05.1942 C.F. ██████████
██████████ 42E09 E022T

e

██████████ (RC) il 27.02.1944 C.F. ██████████ 44B67

H265W

Grava su:

- foglio 34, part. 479, sub. 503 (A/4 Abitazione) per 1/1 diritto di usufrutto;

- foglio 34, part. 479, sub. 508 (C/2 deposito) per ½ piena proprietà;

- foglio 34, part. 479, sub. 509 (C/1 negozio) per ½ piena proprietà;
immobili oggetto della presente procedura.

Quesito n° 4)

- Con Atto di compravendita (Atto di provenienza ultraventennale), a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Roma, del 04.01.2000 rep. N. 30425, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 1843/2844 del 21.01.2000, [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED] le unità contraddistinte al NCEU del Comune di Bracciano al foglio 34 particelle 479 Sub. 1, 2, 3 e 4 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Bracciano, del 23.06.2009 rep. N. 71319/10028, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 43828/22795 del 10.07.2009, [REDACTED] acquista da [REDACTED] l'unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Bracciano al:

- foglio 34 particella 479 Sub. 503 per il **diritto di usufrutto** per la quota di 1/1;

e

[REDACTED] acquista da [REDACTED] l'unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Bracciano al:

- foglio 34 particella 479 Sub. 503 per il **diritto di nuda proprietà** per la quota di 1/1;

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Roma, del 29.04.2011 rep. N. 132404/8904, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 25623/15953 del 13.05.2011, [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) e [REDACTED] acquistano da [REDACTED] le unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Bracciano al:
 - foglio 34 particella 479 Sub. 507 per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno;
 - foglio 34 particella 479 Sub. 508 per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno;

- Atto notarile pubblico del 23/06/2009 rep. 71319/10028 redatto da [REDACTED] Notaio in Bracciano presentato il 10/07/2009 al n. 43827 Registro Generale e n. 22794 Registro particolare per conferma Atto di compravendita (Atto di provenienza ultraventennale), a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Roma, del 04.01.2000 rep. N. 30425, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 1843/2844 del 21.01.2000.

- Atto notarile pubblico del 23/06/2009 rep. 71319/10028 redatto da [REDACTED] Notaio in Bracciano **presentato il 06/03/2013 al n. 9617 Registro Generale e n. 6923 Registro particolare per rettifica** Atto notarile pubblico del 23/06/2009 rep. 71319/10028 redatto da [REDACTED] Notaio in Bracciano presentato il 10/07/2009 al n. 43827 Registro Generale e n. 22794 Registro particolare.

Quesito n° 5)

Il primo atto di compravendita che ha per oggetto gli immobili oggetto della presente procedura è l'Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Roma, del 04.01.2000 rep. N. 30425, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 1843/2844 del 21.01.2000, con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] le unità contraddistinte al NCEU del Comune di Bracciano al foglio 34 particelle 479 Sub. 2, 3 e 4 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta di copia al notaio [REDACTED] dell'atto di provenienza ultraventennale sopra citato (allegato n. 6).

Quesito n° 6)

L'abitazione.

Comune di Bracciano, Via Braccianese Claudia n. 40 Piano T-1-2, identificata catastalmente al foglio 34 particella 479 sub. 503 con destinazione abitativa. L'immobile è ubicato a circa 2,2 km dal centro abitato di Bracciano e a circa 3 km dal centro di Bracciano 2, facilmente raggiungibile percorrendo la via Braccianese Claudia in direzione Viterbo, verso Nord Ovest.

Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di tre piani fuori terra, compreso il sottotetto, con i piani 1° e 2° (sottotetto) a destinazione abitativa, ha la struttura portante realizzata in muratura e quella della copertura mista in ferro e laterizio, e finitura con tegole in laterizio.

L'edificio, intonacato e tinteggiato all'esterno, presenta numerose parti ammalorate che abbisognano di interventi di manutenzione come si evince dalle foto allegate.

Nel dettaglio l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione risulta così definita.

L'abitazione, si sviluppa al piano primo ed al piano sottotetto con 2 cantine al piano terra.

Una scala rampante esterna permette l'accesso all'abitazione, costituita, al piano primo, da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno. Completano il piano primo, due balconi scoperti, ed uno coperto, quest'ultimo è stato chiuso, senza titolo abilitativo, con muratura ed infissi. Con una scala interna si accede al piano sottotetto destinato a stenditoio con una parte non praticabile a causa dell'altezza inferiore a metri 1,50. Dallo stenditoio si accede al terrazzo. Contrariamente alla destinazione assentita, nel piano sottotetto è stato realizzato un bagno ed una camera da letto che costituiscono a tutti gli effetti un abuso edilizio. Bagno e angolo cottura sono rivestiti in maioliche, il resto dei locali sono intonacati e tinteggiati. Infissi esterni realizzati in legno con persiane in alluminio. Termoautonomo con impianto di riscaldamento e condizionatori. Nel soffitto del soggiorno sono presenti vistose infiltrazioni di acqua dovute al pessimo stato di manutenzione della copertura e del terrazzo. Nel sottoscala della scala esterna di accesso al piano primo, sono state ricavate due cantine accessibili da due porte in alluminio. Una delle cantine presenta all'interno un'autoclave con relativo serbatoio d'acqua. Il fabbricato necessita di opere di manutenzione straordinaria come si evince dalle foto allegate.

Non sono disponibili gli Attestati di Certificazione Energetica (APE) e le certificazioni degli impianti.

Il magazzino.

Comune di Bracciano, Via Braccianese Claudia n. 38 Piano T, identificato catastalmente al foglio 34 particella 479 sub. 508.

Si accede sia dall'esterno tramite una porta in ferro, sia dall'interno del ristorante. Pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati, pavimento in monocottura. Una parete in cartongesso separa il locale magazzino vero e

proprio dal ripostiglio al quale si accede da una porta priva di infisso. La parete risulta spostata rispetto alla planimetria. Evidenti tracce di umidità. Come si nota dalle foto allegate, sono stati posizionati dei puntelli in prossimità della parete perimetrale che non servono a sostegno del solaio bensì per il posizionamento di mensole. E' presente una corte di pertinenza di circa 70 mq. Il magazzino viene utilizzato dal ristorante dal quale ha accesso diretto, quindi, pur avendo una rendita catastale propria con un identificativo proprio, nell'ambito della valutazione verrà considerato come locale accessorio a servizio indiretto del ristorante.

Non sono disponibili gli Attestati di Certificazione Energetica (APE) e le certificazioni degli impianti.

Il ristorante.

Comune di Bracciano, Via Braccianese Claudia n. 38 Piano T, identificato catastalmente al foglio 34 particella 479 sub. 509.

L'immobile è ubicato a circa 2,2 km dal centro abitato di Bracciano e a circa 3 km dal centro di Bracciano 2, facilmente raggiungibile percorrendo la via Braccianese Claudia in direzione Viterbo, verso Nord Ovest.

E' costituito da una cucina distribuita in due locali tra loro comunicanti, da due sale ristoranti, bagno e antibagno. All'esterno è presente una tettoia di ampie dimensioni, chiusa su tre lati con infissi in alluminio posati sul muretto di delimitazione del perimetro. Dall'estradosso degli infissi all'intradosso della tettoia non esiste tamponatura. Sulla pavimentazione in porfido è stata installata una pedana in legno per uniformare la quota di calpestio. Sia a soffitto che nella muratura sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua e di umidità, fenomeni riscontrati anche all'interno del ristorante. I locali interni sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura. Pavimentazione in monocottura. La cucina e i servizi igienici sono maiolicati. Gli infissi sono realizzati parte in legno e parte in alluminio dotati di inferriate. Sia all'interno che all'esterno sono presenti

arredi tipici di un ristorante con tavoli e sedie in legno e bancone bar. Il riscaldamento dei locali è assicurato da una stufa a pellet e da condizionatori. Gli arredi sono di proprietà del conduttore.

Non sono disponibili gli Attestati di Certificazione Energetica (APE) e le certificazioni degli impianti.

Parte della particella 479, corte esclusiva del ristorante, è attualmente utilizzata per accedere alle particelle 851, 852, 853, 854, 478, 479 sub. 505 e 479 sub. 503, vedere a tale proposito la sovrapposizione tra catastale e ortofoto (allegato 15) come consultabile anche sullo sportello telematico ambiente di Città metropolitana di Roma Capitale.

Confini

L'edificio è a confine rispettivamente con:

- Distacco con Via Braccianese Claudia a Sud;
- Distacco con Via Ponte delle Carrozze e particella 480 stesso foglio ad Ovest;
- Con particelle 851-852- 853 e 854 stesso foglio a Nord;
- Distacco con particella 478 stesso foglio ad Est.

Se andiamo nel dettaglio delle singole unità immobiliari, il **sub. 503** (l'abitazione) confina rispettivamente con:

- Particella catastale 479 sub 505/853 stesso foglio ad Ovest;
- Unità immobiliare identificata dalla particella 479 sub 509 stesso foglio a Sud (limitatamente alla scala di accesso e alle cantine);
- Unità immobiliare identificata dalla particella 479 sub 508 stesso foglio ad Est (limitatamente alla scala di accesso e alle cantine);
- Con particelle 851 e 854 stesso foglio a Nord (la scala di accesso e le cantine).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sub. 508 (magazzino) confina rispettivamente con:

- Unità immobiliari identificate dalla particella 854 (limitatamente alla scala di accesso e alle cantine) e dalla particella 479 sub 503 stesso foglio ad Ovest;
- Unità immobiliare identificata dalla particella 479 sub 509 stesso foglio a Sud;
- Distacco con particella 478 stesso foglio ad Est;
- Con particella 851 stesso foglio a Nord.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sub. 509 (ristorante) confina rispettivamente con:

- Particella 480 stesso foglio ad Ovest;
- Distacco con Via Braccianese Claudia a Sud;
- Distacco con particella 478 stesso foglio ad Est;
- Con particelle 851-852- 853 e 479 sub. 8 stesso foglio a Nord.

Dati Catastali

Unità immobiliare adibita ad abitazione

distinta al Foglio **34** particella **479** subalterno **503**

zona censuaria **1** Categoria **A/4**, classe **4**, consistenza **4,5 vani**,
sup. catastale totale: **68 m²**, Totale escluse aree scoperte: **61 m²**
rendita euro **267,27**,

Via Braccianese Claudia n. 40 piano **T-1-2**.

Unità immobiliare adibita a magazzino

distinta al Foglio **34** particella **479** subalterno **508**

zona censuaria **1** Categoria **C/2**, classe **7**, consistenza **19 m²**,
sup. catastale totale: **32 m²**, rendita euro **66,73**,

Via Braccianese Claudia n. 38 piano **T**.

Unità immobiliare adibita a negozio

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 274/2021 R.G.E.
Relazione di consulenza tecnica

distinta al Foglio **34** particella **479** subalterno **509**

zona censuaria **1** Categoria **C/1**, classe **3**, consistenza **116 m²**,

sup. catastale: **268 m²**, rendita euro **2851,67**,

Via Braccianese Claudia n. 38 piano **T**.

Superficie calpestabile (comprensiva di balconi e terrazzi escluse corti)

Unità immobiliare adibita ad abitazione Piano T-1-2 (sub 503)	
Superficie calpestabile in mq	
PIANO TERRA	
Cantina	1,75
PIANO PRIMO	
Soggiorno/pranzo	21,24
Corridoio	4,50
Camera	9,00
Camera	12,40
Wc	5,10
Balcone coperto	3,01
Balcone	8,96
Balcone	4,23
Totale Piano Primo	68,44
PIANO SECONDO	
Sottotetto	14,12
Terrazzo	7,90
Totale Piano Secondo (sottotetto)	22,02
Totale superficie calpestabile in mq	92,21

Unità immobiliare adibita a Magazzino Piano T (sub 508)	
Superficie calpestabile in mq	
Totale superficie calpestabile in mq	19,92

Unità immobiliare adibita a Negozio Piano T (sub 509)	
Superficie calpestabile in mq	
Cucina	26,52
Ristorante	70,46
Bagno	3,68
Tettoia esterna	85,80
Totale superficie calpestabile in mq	186,46

Superficie Lorda (commerciale)

Nella valutazione della superficie vengono applicati le norme tecniche per la determinazione delle superfici di cui al DPR 138/98.

Unità immobiliare adibita ad abitazione Piano T-1-2 (sub 503)		
Superficie lorda in mq		
PIANO TERRA		
Destinazione	Superficie Ragguagliata	Superficie commerciale
Cantina	3,08 x 25 %	0,77
PIANO PRIMO		
Destinazione	Superficie Ragguagliata	Superficie commerciale
Soggiorno/A.C.-Camere-	59,84x100%	59,84
Bagno-corridoio		
Balcone scoperto	8,96x30 %	2,69
Balcone scoperto	4,23x30 %	1,27
Balcone coperto	3,01x30 %	0,90
PIANO SECONDO		
Destinazione	Superficie Ragguagliata	Superficie commerciale
Sottotetto	18,00x50 %	9,00

Terrazzo	7,90x15 %	1,18
Totale superficie lorda in mq		75,65

Unità immobiliare adibita a Magazzino Piano T (sub 508)		
Superficie lorda in mq		
Destinazione	Superficie Raguagliata	Superficie commerciale
Magazzino	23,94 x 100 %	23,94
Corte esclusiva	24 x 10 % + 46 x 2 %	3,32
Totale superficie lorda in mq		27,26

Unità immobiliare adibita a Negozio Piano T (sub 509)		
Superficie lorda in mq		
Destinazione	Superficie Raguagliata	Superficie commerciale
Ristorante	119,10 x 100 %	119,10
Tettoia esterna	92,57 x 10 %	9,26
Area esterna	130 x 10 % + 520 x 2 %	23,40
Totale superficie lorda in mq		151,76

Il debitore esecutato risulta essere soggetto privato pertanto la vendita immobiliare è un'operazione fuori dall'esercizio dell'opzione IVA.

Quesito n° 7)

La descrizione attuale dei beni risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento se si esclude la parte relativa agli abusi commessi nell'unità immobiliare adibita ad abitazione.

Quesito n° 8)

L'unità immobiliare contraddistinta dal sub. 503 (abitazione) è stata oggetto di opere abusive che ne hanno modificato la disposizione interna e la cubatura. Tali abusi andranno rimossi e la planimetria catastale, attualmente non conforme, non dovrà essere modificata.

La planimetria catastale del subb. 508, anche se lo spostamento della parete divisoria non inficia la rendita, andrà ripresentata se non viene ripristinata la posizione originale della parete, nel caso di presentazione di una SCIA per regolarizzare il posizionamento attuale andrà ripresentata la planimetria catastale.

La planimetria catastale del sub 509 è conforme sia allo stato di fatto che ai titoli abilitativi.

Quesito n° 9)

Il Piano Regolatore Generale vigente è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale numero 789 del 22/10/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 7 dicembre 2009 supplemento ordinario numero 204 al "Bollettino Ufficiale" numero 45 del 7 dicembre 2009. Il Piano Regolatore Generale è entrato in vigore il 07 dicembre 2009 con la pubblicazione della deliberazione della Giunta Regionale sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Gli immobili ricadono in zona F2 - *Aree per servizi privati di uso pubblico* disciplinate dagli artt. 47 e 65 delle norme tecniche di attuazione.

Quesito n° 10)

Abitazione (F. 34 P.Ia 479 Sub 503)

D.I.A. n. 48418 del 28/11/2008.

Certificato di agibilità n. 11/12 prot. 25579 del 26/07/2012.

Nell'unità immobiliare contraddistinta dal sub. 503 sono stati riscontrati i seguenti abusi edilizi:

- chiusura del balcone coperto al piano primo con muratura e infissi (presente nell'elaborato grafico del titolo autorizzativo ma non computato nella cubatura dello stesso);
- ampliamento del soggiorno/pranzo a piano primo con spostamento della parete a scapito del balcone coperto;
- realizzazione di un bagno al piano secondo con destinazione originale a stenditoio.

Spese di ripristino per abusi edilizi (comprensivo delle spese tecniche) € 13.000,00.

Magazzino (F. 34 P.Ia 479 Sub 508)

Autorizzazione edilizia n. 1/96 prot. 23922 del 03.01.1996;

Nell'unità immobiliare contraddistinta dal sub. 508 sono stati riscontrati i seguenti abusi edilizi:

- spostamento parete divisoria tra ripostiglio e magazzino (sanabile comunque con una SCIA). Lo spostamento della parete non inficia il valore della rendita catastale. Spese tecniche e diritti di segreteria € 2.000,00.

Ristorante (F. 34 P.Ia 479 Sub 509)

Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori pratica n. 113/968 del 20.08.1968.

Autorizzazione edilizia n. 1/96 prot. 23922 del 03.01.1996

Autorizzazione di agibilità n. 8 del 1996 prot. 7544 del 29/04/1996

C.I.L.A. n. 16403 del 15/05/2017;

C.I.L.A. n. 8683 del 08/03/2019;

L'unità immobiliare contraddistinta dal sub 509 (il ristorante) oggetto dell'esecuzione risulta conforme ai titoli abilitativi così come la planimetria catastale.

Le planimetrie catastali dei sub 503 e 508 risulteranno conformi una volta ripristinato lo stato originale, o nel caso del sub 508, dovrà essere adeguata ad esso.

Quesito n° 11)

Effettuate le opportune verifiche si è appurato che non risultano pendenti procedimenti giudiziari riguardanti i beni pignorati eccetto quelli già trattati nel quesito n. 3.

Quesito n° 12)

L'unità immobiliare contraddistinta dal sub. 503 (l'abitazione) risulta abitata dalla proprietaria (nuda proprietà), [REDACTED] e dall'usufruttuario esecutato [REDACTED].

Le unità immobiliari contraddistinte dai sub. 508 (il magazzino) e 509 (il ristorante) risultano occupati, locati con regolari contratti, dalla signora [REDACTED] in qualità di amministratrice unica della ditta individuale [REDACTED]. Al sopralluogo era presente la signora [REDACTED] e il signor [REDACTED] (proprietario al 50 %). I contratti, opponibili all'esecuzione in quanto stipulati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, sono validi rispettivamente:

- dal **01.07.2017** con la formula dei 6 + 6 anni registrato il 14.06.2017.

Il canone annuo è pari a € 9000,00 corrispondenti ad € 750,00/mese.

Il contratto è stato stipulato tra la signora [REDACTED] (conduttrice) in qualità di amministratrice unica della ditta individuale [REDACTED] e [REDACTED] (locatore) comproprietaria **NON ESECUTATA** degli immobili.

- dal **01.05.2018** con la formula dei 6 + 6 anni registrato il 27.04.2018 al n. 006768-serie 3T e codice identificativo TJQ18T006768000MD.

Il canone annuo è pari a € 4200,00 corrispondenti ad € 350,00/mese.

Il contratto è stato stipulato tra la signora [REDACTED] (conduttrice) in qualità di amministratrice unica della ditta individuale [REDACTED] e [REDACTED] (locatore) comproprietario **ESECUTATO** degli immobili.

L'importo complessivo del canone ammonta ad € 1.100,00/mese.

Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - anno 2021 - semestre 2 (Bracciano: *D1/Periferica-Lungolago/Commerciale*), del borsino immobiliare della zona e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, gli affitti locali oscillano tra 7,50/mq e 11,00/mq per ogni mese, con la superficie calcolata al lordo.

Considerando lo stato dei luoghi, l'affitto mensile è pari a $mq(128,36+13,63) \times €7,50/mq = €1.064,92/mese$. Il canone di affitto complessivo, somma di quelli riportati nei due contratti di locazione, si ritiene congruo.

La differenza dell'importo del canone tra i due contratti è da ricondurre al rapporto di parentela (padre/figlia) esistente tra conduttore e locatore.

Quesito n° 13)

Non necessario, il caso non sussiste.

Quesito n° 14)

➤ **Vincoli.**

Gli immobili non sono soggetti a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Sugli immobili non ricadono vincoli di P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale).

Va precisato che le ipoteche volontarie gravanti i beni sono iscritte sopra tutti gli immobili e sulla piena proprietà e che, con la vendita del solo diritto di usufrutto, limitatamente al bene identificato dal subalterno 503, potrebbero riscontrarsi problemi nella cancellazione delle ipoteche.

Spese condominiali.

Non vi sono spese e oneri condominiali in quanto le unità immobiliari non sono assoggettate ad un regolamento di condominio.

➤ **Diritti demaniali o usi civici.**

Non risultano diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n° 15)

All'atto della del pignoramento la parte esecutata, [REDACTED], (in regime di separazione dei beni con atto del 13.01.2000 rep 112741/15064, successivamente con provvedimento del Tribunale di Civitavecchia del 18.10.2013 n. 3345/13 è stata omologata la separazione consensuale), era intestataria degli immobili pignorati contraddistinti al

- foglio 34 particella 479 Sub. 507 (oggi 509) per il **diritto di proprietà per la quota di ½;**
- foglio 34 particella 479 Sub. 508 per il **diritto di proprietà per la quota di ½;**

in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita, a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Roma, del 29.04.2011 rep. N. 132404/8904, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 25623/15953 del 13.05.2011;

ed era intestataria dell'immobile pignorato contraddistinto al

- foglio 34 particella 479 Sub. 503 per il **diritto di usufrutto** per la quota di 1/1;

in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita, a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Bracciano, del 23.06.2009 rep. N. 71319, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 43828/22795 del 10.07.2009.

Gli immobili sono pignorati per la quota di pertinenza e per il relativo diritto e, oltre alla parte esecutata, risultano i seguenti proprietari:

[REDACTED] per le unità immobiliari contraddistinte al

- foglio 34 particella 479 Sub. 507 (oggi 509) per il diritto di proprietà per la quota di ½;
- foglio 34 particella 479 Sub. 508 per il diritto di proprietà per la quota di ½;

██████████ per l'unità immobiliare contraddistinta al

- foglio 34 particella 479 Sub. 503 per il **diritto di nuda proprietà** per la quota di 1/1

Non sono materialmente divisibili in natura in quanto trattasi di tre unità immobiliari indipendenti, quindi già distinte tra loro e separate sia fisicamente che per destinazione. Per la loro destinazione, oggettivamente, non si reputa conveniente dividerle ulteriormente per la vendita.

Senza procedere alla divisione fisica delle unità immobiliari, si potrebbe procedere alla vendita in due lotti distinti inserendo nel primo lotto l'abitazione (p.la 479 sub 503), per la quale però il pignoramento è fatto sul diritto di usufrutto, e nel secondo lotto il ristorante (p.la 479 sub 509) ed il magazzino (p.la 479 sub 508) in quanto comunicanti tra loro.

Quesito n° 16)

Come già sottolineato al quesito precedente, trattandosi di tre unità immobiliari indipendenti, già distinte tra loro e separate sia fisicamente che per destinazione non si reputa conveniente dividerle ulteriormente, a livello fisico, per la vendita.

Quindi, senza procedere alla divisione fisica delle unità immobiliari, si può procedere alla vendita in due lotti distinti inserendo nel primo lotto l'abitazione (p.la 479 sub 503), per la quale però il pignoramento è fatto sul diritto di usufrutto, e nel secondo lotto il ristorante (p.la 479 sub 509) ed il magazzino (p.la 479 sub 508).

Si precisa che la vendita del diritto di usufrutto cesserà i suoi effetti, per estinzione, con la morte dell'usufruttuario esecutato che, essendo nato nel giugno del 1963, ha compiuto 59 anni nel 2022.

Quesito n° 17)

Gli immobili in oggetto vengono valutati con il metodo della stima sintetica, in base a valori unitari espressi al mq di superficie lorda, calcolata con i criteri

riportati nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agencia del Territorio (con rif. D.P.R. 138/1998) con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo attenente a beni immobiliari, tenendo conto dello specifico stato di conservazione generale ed adeguato attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

Sulla base

della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - anno 2021 – semestre 2 (Bracciano: *D1/Periferica-Lungolago/Commerciale*) per il ristorante ed il magazzino, e (Bracciano: *D1/Periferica-Lungolago/Residenziale*) per l'abitazione, del borsino immobiliare della zona e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 1.300,00 €/mq, per quanto riguarda il ristorante, e pari a 900 €/mq per quanto riguarda l'abitazione che, va ricordato è censita come A/4 (abitazione ultrapopolare).

Altri fattori che influenzano la valutazione degli immobili sono i lavori di manutenzione straordinaria che andranno eseguiti, infatti, sia l'abitazione che il ristorante, compreso il magazzino adiacente, abbisognano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria riassumibili rispettivamente in:

per l'abitazione (vedi foto da 1 a 27 pagg. da 37 a 44)

- demolizione e ricostruzione dell'intonaco della gronda del tetto ammalorata in più parti;
- demolizione e ricostruzione dell'intonaco esterno (ove distaccato dalla muratura o ammalorato per l'umidità di risalita);
- Rimozione delle tegole sulla copertura, ripristino della guaina di impermeabilizzazione e riposizionamento o sostituzione (ove rotte) delle tegole;

- Rimozione della pavimentazione del terrazzo di copertura, ripristino della guaina di impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione stessa;
- Una volta eliminate le infiltrazioni si può procedere con il risanamento delle pareti e dei soffitti interni all'abitazione mediante l'asportazione della vecchia tinteggiatura, la rasatura dell'intonaco e l'esecuzione della nuova tinteggiatura.

per il ristorante e il magazzino (vedi foto da 1 a 19 pagg. da 44 a 49)

- Spicconatura intonaco pareti tettoia esterna ammalorato a causa dei fenomeni di umidità di risalita, successivo ripristino dello stesso ed esecuzione di tinteggiatura.
- Eliminazione delle infiltrazioni di acqua nella parete di ingresso del ristorante sia all'esterno che all'interno mediante ripristino o nuova posa della guaina in corrispondenza dell'attaccatura tettoia/parete;
- Spicconatura intonaco muro esterno e interno ristorante in corrispondenza dell'ingresso, ammalorato a causa dei fenomeni di infiltrazioni di acqua, successivo ripristino dello stesso ed esecuzione di tinteggiatura.
- Una volta eliminate le infiltrazioni si può procedere con il risanamento delle pareti interne e dei soffitti, ove necessario.
- Il magazzino presenta infiltrazioni d'acqua e fenomeni di umidità da risalita che hanno danneggiato l'intonaco e la tinteggiatura in più punti.

Per tenere conto delle diverse destinazioni dei singoli ambienti e del loro grado di conservazione sono stati utilizzati dei coefficienti di omogeneizzazione, così come riportato nel DPR 138/98.

LOTTO 1

Unità abitativa (sub. 503)

Superficie lorda: mq 75,65

Valore immobile è pari quindi a € 900,00 x mq 75,65 = € 68.085,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 68.085,00= € -6.808,50

Detrazione per ripristino abusi edilizi € -13.000,00

Detrazione per lavori di manutenzione € -18.000,00

Valore di Stima € 30.276,50

Valore dell'usufrutto:

Tasso di interesse 1,25 % età usufruttuario 59 anni coefficiente moltiplicatore 48

Valore dell'usufrutto € 18.165,90

Valore della Nuda Proprietà € 12.110,60

LOTTO 2

Magazzino (sub. 508)

Superficie lorda: mq 27,26

Superficie ragguagliata al 50 % in quanto accessorio del ristorante

Valore immobile è pari quindi a € 1.300,00 x mq 13,63 = € 17.719,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 17.719,00= € -1.771,90

Detrazione per ripristino abusi edilizi € -2.000,00

Detrazione per lavori di manutenzione € -4.000,00

Valore di Stima € **9.947,10**

Che si approssima a € **9.945,00**.

Ristorante (sub. 509)

Superficie lorda: mq 151,76

Valore immobile è pari quindi a € 1.300,00 x mq 151,76 = € 197.288,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 197.288,00= € -19.728,80

Ulteriore detrazione perché locato 30 % = € -59.186,40

Detrazione per lavori di manutenzione € -25.000,00

Valore di Stima

€ 93.372,80

Che si approssima a € 93.350,00.

Valore complessivo di stima LOTTO 2

€ 103.295,00

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 49 comprensive di n. 51
foto e dei seguenti allegati:

ALLEGATI:

1. a) Visura catastale storica F. 34 Part. 479 Sub. 503
- b) Visura catastale storica F. 34 Part. 479 Sub. 508
- c) Visura catastale storica F. 34 Part. 479 Sub. 509
2. a) Planimetria catastale F. 34 Part. 479 Sub. 503
- b) Planimetria catastale F. 34 Part. 479 Sub. 508
- c) Planimetria catastale F. 34 Part. 479 Sub. 509
3. Stralcio Foglio di Mappa
4. Verbale di sopralluogo del 28.02.2022
5. Richiesta certificato contestuale di residenza, stato di famiglia, stato
 civile e certificato di matrimonio dell'esecutato
6. Copia atto ultraventennale
7. Richiesta di accesso agli atti
8. D.I.A. n. 48418 del 28/11/2008
9. Certificato di agibilità n. 11/12 prot. 25579 del 26/07/2012
10. Autorizzazione edilizia n. 1/96 prot. 23922 del 03.01.1996
11. Autorizzazione di agibilità n. 8 del 1996 prot. 7544 del 29/04/1996
12. C.I.L.A. n. 16403 del 15/05/2017;
13. C.I.L.A. n. 8683 del 08/03/2019;
14. Contratti di locazione;
15. Planimetria sovrapposizione tra catastale e aereofoto;
16. Stralcio atto per costituzione servitù di passaggio;

riportati nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agenzia del Territorio (con rif. D.P.R. 138/1998) con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo attenente a beni immobiliari, tenendo conto dello specifico stato di conservazione generale ed adeguato attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

Sulla base

della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - anno 2021 – semestre 2 (Bracciano: *D1/Periferica-Lungolago/Commerciale*) per il ristorante ed il magazzino, e (Bracciano: *D1/Periferica-Lungolago/Residenziale*) per l'abitazione, del borsino immobiliare della zona e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 1.300,00 €/mq, per quanto riguarda il ristorante, e pari a 900 €/mq per quanto riguarda l'abitazione che, va ricordato è censita come A/4 (abitazione ultrapopolare).

Altri fattori che influenzano la valutazione degli immobili sono i lavori di manutenzione straordinaria che andranno eseguiti, infatti, sia l'abitazione che il ristorante, compreso il magazzino adiacente, abbisognano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria riassumibili rispettivamente in:
per l'abitazione (vedi foto da 1 a 27 pagg. da 37 a 44)

- demolizione e ricostruzione dell'intonaco della gronda del tetto ammalorata in più parti;
- demolizione e ricostruzione dell'intonaco esterno (ove distaccato dalla muratura o ammalorato per l'umidità di risalita);
- Rimozione delle tegole sulla copertura, ripristino della guaina di impermeabilizzazione e riposizionamento o sostituzione (ove rotte) delle tegole;

- Rimozione della pavimentazione del terrazzo di copertura, ripristino della guaina di impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione stessa;
- Una volta eliminate le infiltrazioni si può procedere con il risanamento delle pareti e dei soffitti interni all'abitazione mediante l'asportazione della vecchia tinteggiatura, la rasatura dell'intonaco e l'esecuzione della nuova tinteggiatura.

per il ristorante e il magazzino (vedi foto da 1 a 19 pagg. da 44 a 49)

- Spicconatura intonaco pareti tettoia esterna ammalorato a causa dei fenomeni di umidità di risalita, successivo ripristino dello stesso ed esecuzione di tinteggiatura.
- Eliminazione delle infiltrazioni di acqua nella parete di ingresso del ristorante sia all'esterno che all'interno mediante ripristino o nuova posa della guaina in corrispondenza dell'attaccatura tettoia/parete;
- Spicconatura intonaco muro esterno e interno ristorante in corrispondenza dell'ingresso, ammalorato a causa dei fenomeni di infiltrazioni di acqua, successivo ripristino dello stesso ed esecuzione di tinteggiatura.
- Una volta eliminate le infiltrazioni si può procedere con il risanamento delle pareti interne e dei soffitti, ove necessario.
- Il magazzino presenta infiltrazioni d'acqua e fenomeni di umidità da risalita che hanno danneggiato l'intonaco e la tinteggiatura in più punti.

Per tenere conto delle diverse destinazioni dei singoli ambienti e del loro grado di conservazione sono stati utilizzati dei coefficienti di omogeneizzazione, così come riportato nel DPR 138/98.

LOTTO 1

Unità abitativa (sub. 503)

Superficie lorda: mq 75,65

Valore immobile è pari quindi a € 900,00 x mq 75,65 = € 68.085,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 68.085,00= € -6.808,50

Detrazione per ripristino abusi edilizi € -13.000,00

Detrazione per lavori di manutenzione € -18.000,00

Valore di Stima € 30.276,50

Valore dell'usufrutto:

Tasso di interesse 1,25 % età usufruttuario 59 anni coefficiente moltiplicatore 48

Valore dell'usufrutto € 18.165,90

Valore della Nuda Proprietà € 12.110,60

LOTTO 2

Magazzino (sub. 508)

Superficie lorda: mq 27,26

Superficie ragguagliata al 50 % in quanto accessorio del ristorante

Valore immobile è pari quindi a € 1.300,00 x mq 13,63 = € 17.719,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 17.719,00= € -1.771,90

Detrazione per ripristino abusi edilizi € -2.000,00

Detrazione per lavori di manutenzione € -4.000,00

Valore di Stima € **9.947,10**

Che si approssima a € **9.945,00.**

Ristorante (sub. 509)

Superficie lorda: mq 151,76

Valore immobile è pari quindi a € 1.300,00 x mq 151,76 = € 197.288,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 197.288,00= € -19.728,80

Ulteriore detrazione perché locato 30 % = € -59.186,40

Detrazione per lavori di manutenzione € -25.000,00

Valore di Stima

€ 93.372,80

Che si approssima a € 93.350,00.

Valore complessivo di stima LOTTO 2

€ 103.295,00

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 49 comprensive di n. 51 foto e dei seguenti allegati:

ALLEGATI:

1. a) Visura catastale storica F. 34 Part. 479 Sub. 503
- b) Visura catastale storica F. 34 Part. 479 Sub. 508
- c) Visura catastale storica F. 34 Part. 479 Sub. 509
2. a) Planimetria catastale F. 34 Part. 479 Sub. 503
- b) Planimetria catastale F. 34 Part. 479 Sub. 508
- c) Planimetria catastale F. 34 Part. 479 Sub. 509
3. Stralcio Foglio di Mappa
4. Verbale di sopralluogo del 28.02.2022
5. Richiesta certificato contestuale di residenza, stato di famiglia, stato civile e certificato di matrimonio dell'esecutato
6. Copia atto ultraventennale
7. Richiesta di accesso agli atti
8. D.I.A. n. 48418 del 28/11/2008
9. Certificato di agibilità n. 11/12 prot. 25579 del 26/07/2012
10. Autorizzazione edilizia n. 1/96 prot. 23922 del 03.01.1996
11. Autorizzazione di agibilità n. 8 del 1996 prot. 7544 del 29/04/1996
12. C.I.L.A. n. 16403 del 15/05/2017;
13. C.I.L.A. n. 8683 del 08/03/2019;
14. Contratti di locazione;
15. Planimetria sovrapposizione tra catastale e aereofoto;
16. Stralcio atto per costituzione servitù di passaggio;

17. Stralcio contratto di compravendita rep. 71319/10028;
18. Stralcio contratto di compravendita rep. 132404/8904;

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. Ing. Claudio Ubaldi riferisce all'Illustrissima dott.ssa Alessandra DOMINICI, G.E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e per il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

Il sottoscritto, in data 23 agosto 2022, ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti, dando termine fino alle 12.00 del giorno 02 settembre 2022 per eventuali note di osservazioni; a tutt'oggi il sottoscritto non ha ricevuto risposte in merito ma, in accordo con il custode, ha ritenuto opportuno rendere più chiare alcune situazioni, e conferma pertanto in tutte le sue parti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio che precede.

FOTO

Part.la 479 sub. 503 (abitazione)

Foto 1-2: casa vista retro (anche ingresso magazzino)





Foto 5-6: lato





Foto 9-10-11 ingresso e particolare tetto



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Interni

Foto 12: soffitto cucina

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 13

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 14

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 15: bagno

Foto 16: camera da letto



Foto 17: scala per il piano superiore



Foto 18: camera



Foto 19: bagno





Balconi ed esterni:
Foto 22-23-24





FOTO

Part.la 479 sub. 509 (Ristorante)

Foto 1 - 2: porticato del ristorante e porta di ingresso



Foto 3-4: tracce umidità nella zona porticato



Foto 5-6: tracce umidità zona porticato



Foto 7-8: tracce umidità (stesso muro delle foto 5-6 ma dall'interno)



Foto 9: bancone bar



Foto 10-11: cucina



Foto 12: bagno



Foto 13: particolare del muro del porticato



Foto 14-15: sala



FOTO Part.la 479 sub. 508 (Magazzino)

Foto 15+17: magazzino



Foto 18: muro con umidità adiacente porta in ferro del magazzino



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 19-20: sostegni



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Civitavecchia, lì 06 settembre 2022

ASTE GIUDIZIARIE®

Il consulente tecnico di ufficio
Dott. Ing. Claudio Ubaldi

ASTE GIUDIZIARIE®

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 274/2021 R.G.E.
Relazione di consulenza tecnica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®