

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Esecuzioni immobiliari

G.E. D.re STEFANO PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E N. 114/2024 .

Promossa da:

omissis

contro:

omissis

omissis

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U. geom. Giuseppe Mineo

Via Glasgow n. 58f – Ladispoli - 00055

Il C.T.U.:

Geom. Giuseppe Mineo

Li, 24.01.2025

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Geometra Giuseppe MINEO, nato a Roma il 31.07.1969, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma con il n.° 8294 con studio in Ladispoli in Via Glasgow n. 58f, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva al n. 114/2024 R.G.E. con decreto emesso il 29/07/2024 dal G.E. D.re Stefano Palmaccio e promossa da ***omissis*** nei confronti di ***omissis*** e ***omissis***, ed ha accettato l'incarico tramite sottoscrizione dell'atto di accettazione in via Telematica, per rispondere ai seguenti **quesiti posti dal Giudice**:

1) **Verifichi** il C.T.U., prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei

2) **effettui**, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

- in primo luogo,

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

Oppure:

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

- in secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni): il periodo

cioè alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

- in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

*3) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

*4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei trasferimenti di proprietà del ventennio;*

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

*6) **Descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie(calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1072 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad iva, 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 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino;*

*7) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*

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

*9) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio*

di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

10) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, **descriva** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; **verifiche** 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 edilizio che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

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

14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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 superfici o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) **appuri**, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del procedimento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicandogli eventuali proprietari indivisi. **Indichi**, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro-quota. **Valuti** se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

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

17) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadrato 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili ai limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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;

Il G.E. inoltre DISPONE che l'esperto estimatore

- **Invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernete 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 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 indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente più allegati;

- **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.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E OPERAZIONI PERITALI

Risposta al quesito 1) - completezza documentazione art. 567 c. 2° c.p.c.

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c., relativa all'immobile pignorato, con certificazione notarile del 20/06/24 notaio Nicolò Tiecco, che attesta risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Risposta al quesito 2) - esame documentazione art. 567 c. 2° c.p.c.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2°, p.c.p.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva Notaio Dott. Nicolò Tiecco in Perugia, per il seguente immobile:

comune di Bracciano Viale Giulio Cesare(catastalmente Via Giulio Cesare) n. 2 p.T. interno 1, censito in catasto fabbricati di Bracciano al Foglio n. 25 particella 528 sub 3 e particella 670 sub 2 graffate, abitazione di tipo popolare con cat. A/4 classe 2° di 2,5 vani piano T. con rendita €. 108,46, dati catastali e storici attuali che risultano esattamente indicati nella certificazione notarile.

In riferimento all'immobile la certificazione riporta tutti gli atti derivativi e quello originario trascritto in data antecedente il ventennio la data del pignoramento.

Risposta al quesito 3) elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Immobile in oggetto:

-Abitazione in comune di Bracciano Viale Giulio Cesare n. 2(catastalmente Via Giulio Cesare), p.T. int. 1, Foglio 25 particella 528 sub 3 e particella 670 sub 2 graffate, censito con cat. A/4 classe 2° di 2,5 vani piano T. con rendita €. 108,46;

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 23673 del 02/12/2005, derivante da Mutuo fondiario per € 450.000 di cui € 150.000,00 per capitale, durata 30 anni, a favore di ***omissis*** con sede in ***omissis***, contro ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis*** e ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis***, gravante sull'immobile in oggetto;
- Ipoteca giudiziale n. 14223 del 22/07/2009, derivante da Decreto ingiuntivo per € 8.500 di cui € 4.777,35 per capitale del Tribunale Civitavecchia rep. n. 77 del 12/07/2001, a favore di ***omissis***, con sede in ***omissis***, contro ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis***, gravante sull'immobile in oggetto;
- Verbale di Pignoramento immobiliare n. 24148 del 14/06/2024 Ufficiale Giudiziario Civitavecchia in data 15/05/2024 per N. 1616, a favore di ***omissis*** con sede in Roma c.f. ***omissis***, contro ***omissis*** nat a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis*** e ***omissis*** nat a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis***, gravante sull'immobile in oggetto;
- **Non** risultano sequestri.

Risposta al quesito 4) - elenco trasferimenti proprietà

Provenienza nel ventennio e ultraventennale:

- Atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Dott. Verde Camillo di Bracciano del 30/11/2005 rep. 17452/11828 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 02/12/2005 al n. 46087 di formalità; a favore ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** per ***omissis*** di piena proprietà, ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** per ***omissis*** piena proprietà, contro: ***omissis*** nat a ***omissis*** il ***omissis*** per

omissis di piena proprietà, ***omissis*** nata a ***omissis*** il
omissis per 7/54 di piena proprietà;

- Accettazione tacita di eredità a rogito dott. Verde Camillo di Roma del
30/11/2005 rep. 17452/11828 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 02/12/2005 al n. 46086 di formalità, a **favore**
omissis nata a ***omissis*** il ***omissis***, ***omissis*** nata a
omissis il ***omissis***, ***omissis*** nato a ***omissis*** il
omissis proprietà per ***omissis***, **contro** ***omissis*** nato a
omissis il ***omissis***, deceduto il ***omissis*** proprietà per
omissis;

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Lanciotti di Bracciano del
11/07/1985 rep. 15337 di formalità, a **favore** di ***omissis*** nata a
omissis il ***omissis***, ***omissis*** nato a ***omissis*** il
omissis ciascuno proprietà per ***omissis***, **contro** ***omissis*** nata
a ***omissis*** il ***omissis***, ***omissis*** nata a ***omissis*** il
omissis ciascuno proprietà per ***omissis***, ***omissis*** nata a
omissis ***omissis*** proprietà per ***omissis***.

Risposta al quesito 5) Atto di provenienza

Atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Dott.
Verde Camillo di Bracciano del 30/11/2005 rep. 17452/11828 trascritto presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il
02/12/2005 al n. 46087 di formalità; a **favore** ***omissis*** nato a
omissis il ***omissis*** per ***omissis***, ***omissis*** nato a
omissis il ***omissis*** per ***omissis***, **contro:** ***omissis*** nata

a ***omissis*** il ***omissis*** per ***omissis***, ***omissis*** nata a
omissis il ***omissis*** per ***omissis***.

Risposta al quesito 6) descrizione bene pignorato

Il giorno mercoledì 16 del mese di ottobre 2024 alle ore 15,00, di concerto con il
custode avv. Maura Corradini, avviene il sopralluogo nell'unità immobiliare
oggetto del pignoramento, e l'accesso ai luoghi è avvenuto regolarmente come
descritto su verbale di sopralluogo redatto (allegato "A").

L'immobile è sito nel comune di Bracciano in Viale Giulio Cesare n. 2, e fa parte
di un edificio di n. 2 piani fuoriterza plurifamiliare residenziale di n. 3 unità
immobiliari. L'unità oggetto di pignoramento consiste in un appartamento
residenziale con accesso dal vano scala interno al fabbricato con entrata da viale
Giulio Cesare n. 2.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, attualmente
è in stato sufficiente/da ristrutturare, normale edilizio con struttura in tipica
muratura ordinaria, e copertura in tetto in legno e tegole.

L'unità immobiliare è distinta con l'interno 1 sita al piano Terra, e consiste in:
appartamento con entrata da vano scala al piano terra con accesso tramite
portoncino in legno comune pedonale da Viale Giulio Cesare n. 2, e si sviluppa
con entrata su ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno-pranzo, camera da letto,
bagno, balconcino a livello con uscita dal vano soggiorno, altezza utile interna mt
3,20, (vedi planimetria Allegato C).

L'immobile è regolarmente censito in catasto fabbricati al comune di Bracciano,
con toponomastica Via Giulio Cesare n. 2, al Foglio 25 particella 528 sub 3 e
particella 670 sub 2 graffate, censito con cat. A/4 classe 2° di 2,5 vani piano T con
rendita €. 108,46, ed è composto da:

Ambienti	Superficie netta calpestabile
Piano Terra h.= 3,20m	
Ingresso	2,20 mq
Cucina	6,70 mq
Soggiorno-pranzo	14,45 mq
Ripostiglio	1,80 mq
Letto	14,00 mq
Bagno	4,15 mq
Totale sup. utile residenziale P.T.	43,30 mq
balconcino	4,00 mq
Totale sup. NON residenziale P.T.	4,00 mq

L'immobile ha una superficie netta **calpestabile** residenziale totale di:

P.T. **43,30 mq. Residenziale** che corrisponde ad una superficie **lorda**, commerciale di **60,00 mq. + 4,00 mq. Non residenziale(balcone)**

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE COMMERCIALE
Compresi 100% muri perimetrali e murature interne - 50% muri confinanti

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda commerciale	quote Sup. L. %	Superficie convenzionale
Abitazione tot	43,40	61,00	100	61,00
Balconcino	4,00	4,00	25	1,00
Totale superficie convenzionale				62,00

L'immobile ha una superficie commerciale di: **62,00 mq**

La struttura portante dell'immobile è in muratura portante, con tamponature esterne in muratura ordinaria, solai in latero-cemento, copertura a tetto con falde inclinate e struttura in legno, rivestimento in tegole in legno.

L'unità immobiliare nel suo interno risulta in uno stato originario conservativo da ristrutturare, con pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimenti originari, rivestimenti in cucina originari e buoni rivestimenti in bagno con wc, lavabo e piatto doccia, lavatrice e boiler per riscaldamento, infissi in legno originari con

vetro singolo e persiane in legno, portoncino di entrata in legno, non è presente impianto termico di riscaldamento, impianto elettrico ed idraulico funzionanti da revisionare, dotato di telefono, con fornitura luce e gas.

E' stata prodotta documentazione fotografica in allegato (*vedi allegato B*).

L'immobile sulla scorta dei documenti acquisiti e rilievo eseguito risulta **agibile** e alla data del sopralluogo occupato dal debitore ****omissis****.

Per il fabbricato con l'immobile pignorato NON risulta costituito condominio.

Poiché l'immobile non è stato oggetto di lavori edilizi e altro negli ultimi 5(cinque) anni e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice la vendita non è soggetta ad I.V.A.

Risposta al quesito 7) conformità descrizione bene nel pignoramento

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento che identifica l'immobile in tutti i dati necessari e anche nello storico.

Risposta al quesito 8) idoneità catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastato al foglio n. 25 p.lla 528 sub 3 graffata con p.lla 630 sub 2 di Bracciano. In visura agli atti risulta in Via Giulio Cesare n. 2, ma l'unità è sita in Viale Giulio Cesare n. 2, e la planimetria depositata in catasto corrisponde allo stato dei luoghi (*vedi Allegato E*).

Risposta al quesito 9) strumento urbanistico

L'immobile oggetto di pignoramento si trova ubicato in zona centrale urbanizzata residenziale del P.R.G. vigente di Bracciano. Non occorre certificato di Destinazione Urbanistica poiché il bene riguarda fabbricato e non terreno.

Risposta al quesito 10) conformità urbanistica

L'immobile oggetto di pignoramento, in seguito ad accesso agli atti all'Ufficio Tecnico edilizio di Bracciano, risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, e non risultano agli atti successive pratica urbanistiche per lavori.

Il bene risulta regolarmente accatastato e censito come già precedentemente descritto.

Alla data odierna l'immobile oggetto di pignoramento risulta **agibile** e in **conformità urbanistica** in virtù della documentazione riscontrata e verificata, sopra descritta.

L'immobile è sprovvisto di Certificazione energetica A.P.E.

Non è stato possibile reperire dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termico-idraulico.

Risposta al quesito 11) procedimenti giudiziari

Non esistono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

Risposta al quesito 12) accertamento immobile libero od occupato

Alla data del sopralluogo del 16.10.2024 l'immobile risulta **occupato** dal debitore esecutato attuale comproprietario, *****omissis*****.

Risposta al quesito 13) occupazione coniuge

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o ex del debitore.

Risposta al quesito 14) vincoli

Per l'immobile pignorato NON esistono vincoli storici, artistici, alberghieri o di inalienabilità o indivisibilità.

Gli immobili NON sono gravati da usi civici e non esistono diritti demaniali.

Per l'immobile pignorato non è costituito condominio.

Risposta al quesito 15) intestato immobile pignorato

L'immobile oggetto del pignoramento ha la seguente titolarità:

- ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis***,
proprietà per *omissis*** in bene personale;**
- ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis***
proprietà per *omissis*** in bene personale.**

Alla data della notifica del pignoramento le parti eseguite erano intestatarie dell'immobile oggetto del pignoramento, in forza di atto di compravendita notaio Dr. Camillo Verde Claudio del 30/11/2005 rep. n. 17452.

L'immobile è posto in vendita per i seguenti diritti:

- proprietà ***omissis***,
- proprietà ***omissis***.

L'immobile non è suscettibile di separazione in natura.

Risposta al quesito 16)

L'immobile pignorato non è divisibile in più lotti.

Risposta al quesito 17) stima valore dell'immobile

Per la stima dell'immobile, visto la sua caratteristica e la sua natura, si è ritenuto di poter procedere con una stima sintetico-comparativa, incentrata sulla individuazione di un **valore unitario**, dato dalla ricerca di mercato che, il sottoscritto ha condotto presso gli operatori immobiliari nel settore delle compravendite siti nel comune di Bracciano, per immobili simili a quello oggetto di stima, con le stesse caratteristiche costruttive e di destinazione, nella stessa zona, che recentemente sono stati oggetto di compravendita, e prendendo in considerazione anche le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e quotazioni del Borsino immobiliare della provincia di Roma, con una media finale dei valori.

Tale valore sarà applicato alla superficie utile residenziale, unitamente a quella non residenziale lorde, modificate con le quote percentuali correttive della superficie lorda di destinazione e pertinenze ottenendo una superficie commerciale (o virtuale) compresa delle murature.

Quindi visto tutte le caratteristiche dell'immobile fin qui descritte, la sua ubicazione, e la sua consistenza così come determinata nel paragrafo "risposta al quesito 6", e tenuto conto dello stato dell'immobile di costruzione e la sua vetusta di edificazione, regolarmente accatastata come A4 "abitazione di tipo popolare", visto quanto descritto, in applicazione di un valore unitario che il sottoscritto in base ai valori medi riscontrati valuta in **€/mq. 900,00**, si può determinare:

Mq. 62,00(sup. Commerciale) x €/mq. 900,00(valore unitario) =

€. 55.800,00

A tale valore si applica la seguente decurtazione di spesa già indicata in precedenza:

-Redazione Attestazione Prestazione Energetica A.P.E. **€. 150,00**

Quindi si determina il Valore di mercato dell'immobile

€ 55.800,00 - € 150,00 = € 55.650,00

Con arrotondamento

Totale valore commerciale **€ 55.650,00**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto geometra Giuseppe Mineo, iscritto all'Albo dei geometri di Roma al n. 8294, in qualità di c.t.u., dopo indagine di mercato immobiliare per la zona di riferimento ed immobili simili, lo stato conservativo del bene, e quanto precedentemente descritto, dichiara che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è pari a **€ 55.650,00**

(cinquantacinquemilaseicentocinquanta).

Allegati:

- Allegato "A"; verbale di sopralluogo;
- Allegato "B"; documentazione fotografica;
- Allegato "C"; planimetria rilievo stato di fatto immobile;
- Allegato "D"; visura catastale storica;
- Allegato "E"; planimetria catastale;
- Perizia R.G. n. 114-2024 senza dati sensibili;
- Foglio con descrizione immobile da allegare all'ordinanza di vendita;
- Foglio con identificativi catastali;

Tanto si doveva per l'incarico affidatomi, e si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Li, 24.01.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe Mineo