

Tolfa 26.08.2024

FINALE

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

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Premesso,

che il sottoscritto ingegnere Egisto Bargiacchi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma N°A17180 con studio in Tolfa (Rm) Via Frangipani, 13, il giorno 18.04.2024 ha accettato, in qualità di CTU, di bene e fedelmente adempiere all'incarico di esperto estimatore di beni immobili esecutati di cui alla procedura RGE 3/2024 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo dottor Stefano Palmaccio,

che i suddetti beni immobili consistono in

- Proprietà superficiaria di appartamento sito nel Comune Bracciano di proprietà del signor [REDACTED] (IMMOBILE 1, LOTTO 1)
- Appartamento sito nel Comune di Bracciano di proprietà equamente condivisa dei signori [REDACTED] (IMMOBILE 2, LOTTO 2)
- Locali magazzini siti nel comune di Bracciano di proprietà equamente condivisa dei signori [REDACTED] (IMMOBILE 3a e IMMOBILE 3b, LOTTO 3)
- Terreni siti nel Comune di Bracciano di proprietà equamente condivisa dei signori [REDACTED] (IMMOBILE 4, LOTTO 4)
- Tettoia sita nel Comune di Bracciano di proprietà condivisa dei signori [REDACTED] (IMMOBILE 5, LOTTO 5)
- Altro appartamento sito nel Comune di Bracciano di proprietà equamente condivisa dei signori [REDACTED] (IMMOBILE 6, LOTTO 6)

il tutto meglio identificato successivamente,

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

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

Risposta al quesito 1)

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

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 oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

Risposta al quesito 2)

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

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

La storia catastale riferita all'ultimo ventennio è desumibile dal certificato notarile.

La storia catastale analitica è riportata anche nell'allegato catastale (allegato 1).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla loro acquisizione.

Dalla ricerca presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bracciano è emerso che gli esecutati

sono coniugati costituenti insieme all'esecutato
e al figlio di quest'ultimi un unico nucleo familiare.

L'altro esecutato è in stato civile libero,

In riferimento all'immobile 5 sono riportati pure i certificati dei signori non esecutati coniugi
componenti un nucleo familiare assieme ai loro figli

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

Risposta al quesito 3)

In quanto allo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli risulta (allegato 3):

• Presentazione n. 50 del 21.05.2009, reg. n. 30342/8854, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, capitale euro 150.000,00, totale euro 225.000,00, notaio Fiumara Luciana, su abitazione sita nel Comune di Bracciano (Rm), via Antonio Varisco,12, catastalmente identificata al foglio 24 del Comune di Bracciano, particella 374, subalterno 35, scala B1, interno 4, edificio B, consistenza vani 6

a favore di **Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo**
contro [REDACTED] per la proprietà superficiaria

• Presentazione n. 54 del 01.06.2017, reg. n. 25215/4349, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo, capitale euro 325.000,00, totale euro 340.000,00, autorità emittente Tribunale di Viterbo,
su abitazione sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 24 del Comune di Bracciano, particella 374, subalterno 35,

a favore di **Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo**
contro [REDACTED] per la proprietà superficiaria

su abitazione sita nel comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262 subalterno 502 e particella 263 subalterno 507,
su tettoia sita nel Comune di Bracciano, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 263, subalterno 504,

a favore di **Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo**
contro [REDACTED]

su abitazione sita nel Comune di Bracciano, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 1,
su locale negozio, sito nel Comune di Bracciano, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 2,
su locale magazzino, sito nel Comune di Bracciano, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 3,
su locale magazzino, sito nel Comune di Bracciano, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 4,
su terreno, sito nel Comune di Bracciano, catastalmente identificato al foglio 12, particella, 260 e 261,

a favore di **Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo**
contro [REDACTED], per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2

• Presentazione n. 15 del 31.01.2024, reg. n. 4998/3712, atto di pignoramento, pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, su abitazione sita nel Comune di Bracciano (Rm), via Antonio Varisco,12, catastalmente identificata al foglio 24 del Comune di Bracciano, particella 374, subalterno 35, categoria A3,

a favore di **Yoda SPV SRL**
contro [REDACTED] per la proprietà superficiaria

su abitazione sita nel comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262 subalterno 502 e particella 263 subalterno 507, categoria A4, su tettoia sita nel Comune di Bracciano, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 263, subalterno 504, categoria C7, consistenza mq 51,

a favore di Yoda SPV SRL

contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2

su abitazione sita nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 2, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 1, categoria A4, consistenza 3,5 vani, su fabbricato, sito nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 3, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 505,

su fabbricato, sito nel Comune di Bracciano, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 506,

su terreno, sito nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 2, catastalmente identificato al foglio 12, particella, 260 e 261,

a favore di Yoda SPV SRL

contro [REDACTED]

- Presentazione n. 37 del 19.04.2002, reg. n. 15840/3651, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, capitale euro 90.380,00, totale euro 180.760,00, notaio Corrado Nino Filippo, su magazzino sito nel Comune di Bracciano (Rm), via Sfodera, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 263, subalterno 1, su appartamento, sito nel Comune di Bracciano (Rm), via Sfodera, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 263, subalterno 503, su corte, sita nel Comune di Bracciano (Rm), via Sfodera, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 6,

a favore di Banca di Roma SPA

contro [REDACTED]

debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

- Presentazione n. 39 del 13.04.2022, reg. n. 20046/3447, ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo fondiario, capitale euro 90.380,00, totale euro 180.760,00, notaio Corrado Nino Filippo, su magazzino sito nel Comune di Bracciano (Rm), via Sfodera, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 263, subalterno 1, su appartamento, sito nel Comune di Bracciano (Rm), via Sfodera, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 263, subalterno 503, su corte, sita nel Comune di Bracciano (Rm), via Sfodera, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 6,

a favore di Banca di Roma SPA

contro [REDACTED]

debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

- Presentazione n. 5 del 29.10.2018, reg. n. 50770/8890, ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo, capitale euro 177.649,09, totale euro 100.000,00, autorità emittente Tribunale di Viterbo, su abitazione sita nel Comune di Bracciano (Rm), via Varisco, catastalmente identificata al foglio 24 del Comune di Bracciano, particella 374, subalterno 35, categoria A3, vani 6, interno 4,

a favore di Unicredit SPA

contro [REDACTED]

su abitazione sita nel comune di Bracciano (Rm), via Sfodera, 2, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262 subalterno 502, categoria A4, e

su tettoia sita nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 2, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 263, subalterno 504, categoria C7, consistenza mq 51,
a favore di Unicredit SPA
contro [REDACTED]

su abitazione sita nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 2, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 1, categoria A4, piano terra, consistenza vani 3,5,

su locale negozio, sito nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 2, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 2, categoria C1, piano terra, consistenza mq 24,

su locale magazzino, sito nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 2, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 3, categoria C2, piano terra, consistenza mq 3,

su locale magazzino, sito nel Comune di Bracciano, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 4, categoria C2, piano terra, consistenza mq 9,

su terreno, sito nel Comune di Bracciano, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella, 260 e 261, consistenza rispettivamente mq 54 e mq 552

a favore di Unicredit SPA
contro [REDACTED]

• Presentazione n. 12 del 06.02.2024, reg. n. 6125/4555, atto di pignoramento, autorità emittente Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia,

su abitazione sita nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 2, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 1, categoria A4, piano terra, consistenza vani 3,5,

su locale negozio, sito nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 2, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 2, categoria C1, piano terra,

su locale magazzino, sito nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 2, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 505, categoria C2, piano terra,

su locale magazzino, sito nel Comune di Bracciano, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 506, categoria C2, piano terra,

su terreno, sito nel Comune di Bracciano, catastalmente identificato al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella, 260 e 261, consistenza rispettivamente mq 54 e mq 552

a favore di Fino 2 Securitisation SRL
contro [REDACTED]

(NB:le quote sono errate nella nota)

• Presentazione n. 13 del 06.02.2024, reg. n. 6126/4556, atto di pignoramento, autorità emittente Ufficiale giudiziario di Civitavecchia,

su abitazione sita nel Comune di Bracciano (Rm), catastalmente identificata al foglio 24 del Comune di Bracciano, particella 374, subalterno 35, categoria A3, vani 6, interno 4,

a favore di Fino 2 Securitisation SRL
contro [REDACTED]

su abitazione sita nel comune di Bracciano (Rm), via Sfodera, 2, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262 subalterno 502 consistenza 7 vani, categoria A4, e

su tettoia sita nel Comune di Bracciano, via Sfodera, 2, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 263, subalterno 504, categoria C7, consistenza mq 51,

a favore di Unicredit SPA

contro

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni

- Presentazione n. 71 del 05.06.2002, reg. n. 23496/16386, atto di compravendita, pubblico ufficiale notaio Corrado Nino Filippo, di abitazione sita nel Comune di Bracciano (Rm), località Sfodera, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 263, subalterno 503, piano terra, categoria A4, consistenza vani 7, in aggiunta a corte del precedente immobile catastalmente identificata al foglio 12, particella 262, subalterno 6,

a favore di
contro

- Presentazione n. 49 del 21.05.2009, reg. n. 30341/16088, atto di compravendita di proprietà superficiaria, pubblico ufficiale notaio Fiumara Luciana, di abitazione sita nel Comune di Bracciano (Rm), via Antonio Varisco, 12, località Olmata Polveriera, catastalmente identificata al foglio 24 del Comune di Bracciano, particella 374, subalterno 35, categoria A3, edificio B, scala B1, interno 4, consistenza vani 6,

a favore di
contro

- Presentazione n. 66 del 13.10.2023, reg. n. 55784/39631, verbale di separazione consensuale della casa familiare, pubblico ufficiale notaio Fiumara Luciana, di abitazione sita nel Comune di Bracciano (Rm), località Sfodera, catastalmente identificata al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 263, subalterno 507, piano terra, categoria A4, consistenza vani 7, in aggiunta a corte del precedente immobile catastalmente identificata al foglio 12, particella 262, subalterno 502,

a favore di
contro

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...

Risposta al quesito 4)

Nel ventennio per l'immobile 1. Si segnala l'atto di compravendita del 19.05.2009 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 alla formalità 30341/16088 con cui il signor [redacted] acquistava dal signor [redacted] la proprietà superficiaria dell'appartamento sito in Via Varisco, 12, Bracciano. (Vedi nota ipotecaria).

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

Risposta al quesito 5)

Come atto di provenienza ultraventennale (allegato 5) si riporta:

Per l'immobile 1. Nota di trascrizione n. 13938/11657 con cui il Comune di Bracciano cedeva e trasferiva a favore della "Il Salice Società Cooperativa Edilizia i diritti di superficie per anni 99

rinnovabili per eguale periodo su porzione di terreno sito nel piano di Zona del Comune di Bracciano località "Olmata Polveriera".

Per gli immobili 2,3,4,5,6. Atto di compravendita del 08.02.1984 trascritto il 28.02.1984 alla formalità n. 6627/5930 con cui il signor [REDACTED] trasferiva in parti eguali ai coniugi [REDACTED] porzione immobiliare di cui al foglio 12, particella 263, sub 1 e terreno circostante edificando di cui al foglio 12, particella 262, in aggiunta ad altro terreno identificato alle confinanti particelle 261 e 260.

6) a,b,c,d,e,f 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;*

Il sottoscritto CTU ha effettuato insieme alla custode un primo accesso conoscitivo il giorno 24.04.2024 (vedi relazione del custode) seguito da un secondo il giorno 05.07.2024 per rilievo sull'immobile 1, un terzo il giorno 15.07.2024 per rilievo sugli immobili 2,3,4,6, un quarto per rilievo su immobile 5.

Risposta al quesito 6 a)

IMMOBILE 1. Appartamento Via Varisco, 12, Bracciano, LOTTO 1

L'immobile pignorato consiste in appartamento in grande complesso abitativo sito in Bracciano Via Varisco, 12, posto al piano 1° con annessa piccola cantina al piano seminterrato e ripostiglio al piano 3°. L'appartamento è all'interno 4 e confina con cortile comune per due lati, vano scala, appartamento interno 3.

L'immobile appartamento è catastalmente individuato al foglio 24 del Comune di Bracciano (Rm), particella 374, subalterno 35, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, rendita euro 526,79 (allegato 1).

E'composto da soggiorno, cucina, corridoio, disimpegno, due camere, due bagni, balcone coperto. Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

L'appartamento in questione è dotato di portoncino in legno tamburato marrone, porte interne pure in legno tamburato marrone ad eccezione della porta di separazione tra la zona giorno e notte che è di vetro. Le finestre sono in ferro di vecchia generazione, monovetro, con chiusura a serrandina.

La pavimentazione dei vani soggiorno, corridoio e disimpegno è in marmo chiaro formato cm 40 x cm 40, quella della cucina in gres porcellanato nero formato cm 50 x cm 50; parquet nelle camere a riquadri cm 10 x cm 10. Il bagno più piccolo è equipaggiato con lavabo, vasca e water, pavimentato con ceramica color viola formato cm 30 x cm 30, pannellato fino ai 2,5 metri con maiolica bianca e viola. Il bagno più grande è munito di lavabo, doccia, water e bidet, pavimentato con listelli in ceramica simil parquet formato cm 8,5 x cm 90, pannellato fino ai 2,0 metri con ceramica di color avana formato cm 32 x cm 98.

La tinteggiatura in semilavabile color avana nel soggiorno e nella camera esposta a sud, bianca altrove.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano bivalente per riscaldamento e ACS. L'impianto radiante è composto da elementi in alluminio ad eccezione dei due bagni equipaggiati con termoarredi murali.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per le linee. E' presente impianto citofonico, di allarme e (parzialmente) di raffrescamento.

Il balcone alla camera sud è pavimentato con mattonella antigeliva e dotato di parapetto per metà in muratura e per metà in vetro con telaio in ferro.

All'appartamento è annessa cantina a cui si accede dal piano seminterrato attraverso una porticina in ferro. E' presente l'illuminazione. Il pavimento è in piancito di cemento e le mura sono intonacate grezze. Il locale si presenta asciutto.

E' annesso altresì ripostiglio al piano terzo sottotetto. Anche qui è presente l'illuminazione, la porticina in ferro, il pavimento in piancito. Le mura sono intonacate e la ventilazione è assicurata da una finestra.

I due cessiti accessori non sono censiti con rendita propria.

L'altezza dal piano di calpestio del residenziale è di m 2,76

L'altezza dal piano di calpestio del locale cantina è di m 4,11

L'altezza dal piano di calpestio del locale ripostiglio a copertura spiovente va da un minimo di cm 30 ad un massimo di cm 207.

Le misure delle superfici calpestabili dei vani principali sono riportate appresso

Soggiorno	mq	19,77
Cucina	mq	14,23
Bagno piccolo	mq	3,86
Bagno grande	mq	7,14
Camera sud	mq	15,10
Camera nord	mq	13,21
Disimpegno	mq	2,81
Corridoio	mq	6,03

Totale superficie (v.p.) mq 82,15

Inoltre è da aggiungere

Balcone coperto	mq	3,62
Cantina	mq	3,53
Ripostiglio sottotetto	mq	19,14

Totale (non residenziale) mq 22,67

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

Risposta al quesito 7)

La descrizione contenuta nel pignoramento e in particolare quella catastale sono conformi all'attualità del bene.

Non sono indicati piano, interno e confini che qui sono descritti in risposta al punto 6 a).

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

Risposta al quesito 8)

Il cespite e i suoi annessi risultano regolarmente accatastati. La planimetria è corrispondente allo stato dei luoghi.

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

Risposta al quesito 9)

L'immobile appartiene ad un complesso residenziale denominato "Olmata Polveriera" costruito all'interno di un Piano di Zona ai sensi delle leggi 167 e 865 per l'edilizia economica e popolare. Il Piano di Zona è stato adottato dal Consiglio Comunale con atto n. 48 del 09.04.1975, reso esecutivo dall'Organo Regionale di Controllo in data 26.05.1975, verbale n. 97 ed approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 4916 in data 19.12.1975, resa esecutiva dalla Commissione di Controllo dell'Amministrazione Regionale del Lazio nella seduta del 27.01.1976, verbale n. 223/85 (allegato 4 a).

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

Risposta al quesito 10)

Con riferimento al fabbricato di appartenenza questo è stato edificato dalla Cooperativa Edilizia "Il Salice" in forza di Licenza Edilizia n. 5 del 07.01.1977 seguita da variante n. 55 del 19.10.1979 per diversa distribuzione degli spazi interni ed opere esterne, seguita ancora da concessioni per attività edilizia di cui alle pratiche n. 32/81 del 08/06/1981, n. 2/84 del 05.01.1984, seguita in ultimo da concessione in sanatoria pratica edilizia n. 40/2001 per chiusura a vetri di una veranda, piccoli ampliamenti di superficie e realizzazione di due canne fumarie (allegato 4 a). Agli atti non è stato reperito certificato di agibilità.

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

Risposta al quesito 11)

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

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** anche mediante l'aiuto del custode il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza e **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. **Dia atto** dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.

Risposta al quesito 12)

L'immobile è detenuto dall'esecutato che ci abita abitualmente.

L'Agenzia delle Entrate con risposta del 08.07.2024 ha confermato la NON esistenza di contratti di affitto sottostanti.

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 14)

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

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

Risposta al quesito 14)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene per la quota di 1/1 della proprietà superficaria in forza dell'atto di compravendita del 19.05.2009 trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 alla formalità 30341/16088 con cui il signor [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] la proprietà superficaria dell'appartamento sito in Via Varisco, 12, Bracciano. (Vedi nota ipotecaria).

Il bene è pignorato per intero.

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione

dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 15)

Il bene si presta ad essere venduto come singolo lotto.

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

Risposta al quesito 16)

Per la stima dell'immobile formato da appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato e ripostiglio al piano terzo si privilegerà il criterio basato sul valore di mercato preso dal borsino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per l'ultimo semestre di rilevazione disponibile e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili accertate in sede degli accessi effettuati.

Il valore di mercato non corretto si ottiene quindi come sommatoria del

- valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile dei vani principali
- valore rilevato al metro quadro calcolato al 33 % per la superficie netta del balcone coperto
- valore rilevato al metro quadro calcolato al 30% per la superficie netta non residenziale posta al piano seminterrato e terzo

A tale scopo,

siccome l'OMI (dati 2° semestre 2023) fornisce per tale tipologia di costruzione e cioè abitazioni di tipo economico nel Comune di Bracciano, Zona Periferica, una forchetta di compravendita di euro 1.050,00 – 1.500,00 per metro quadrato lordo corrispondente con sufficiente approssimazione a euro 1.200,00 – 1.700,00 per metro quadrato netto e pertanto un valore medio OMI di euro $(1.200,00 + 1.700,00) / 2 = 1.450,00/\text{mq}$,

come conseguenza prelevando il predetto valore medio si ha:

$\text{mq } 82,15 \times \text{euro } 1.450,00/\text{mq} = \text{euro } 119.117,50$

per superficie abitabile vani principali

$\text{mq } 3,62 \times \text{euro } 1.450,00/\text{mq} \times 0.33 = \text{euro } 1.732,17$

per superficie balcone coperto

$\text{mq } 22,67 \times \text{euro } 1.450,00/\text{mq} \times 0.30 = \text{euro } 9.861,45$

per superficie non residenziale
piano seminterrato e terzo

Primo totale = euro (119.117,50 + 1.732,17 + 9.861,45) = euro 130.711,12

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che il complesso sorge in posizione decentrata rispetto al centro urbano a pochi metri dalla strada provinciale SP493 Braccianese Claudia. La zona di recente espansione è comunque ricca di negozi e servizi e vicina a scuole di istruzione secondaria e spazi per attività sportive.

L'abitazione internamente si presenta sobria ma ben tenuta e senza necessità di manutenzioni. L'accesso da Via Varisco è attraverso un'area pertinenziale a più fabbricati verosimilmente costruiti sempre con la legge di edilizia popolare. Lo spazio esterno è ampio e ben curato. E' disponibile al piano interrato, allo stesso livello della cantina, un grande parcheggio auto. Il portone della scala B1, raggiungibile attraverso il predetto spazio esterno percorrendo un tratto pavimentato e scale esterne è anch'esso ben tenuto, minimale nelle rifiniture, provvisto di gradini in travertino, dotato di ampia tromba delle scale

Per le considerazioni esposte il CTU propone una correzione al rialzo del 5% rispetto al valore trovato.

Secondo totale = euro 130.711,12 x 1,05 = euro 137.246,67 arrotondato per eccesso ad euro 137.300,00.

Il valore di stima più probabile del compendio appartamento con cantina e ripostiglio è quindi pari ad euro 137.300,00 (euro centotrentasettemilatrecento/00).

Risposta al quesito 6 b)

IMMOBILE 2. Appartamento Via Sfodera, 2, Bracciano, LOTTO 2

L'immobile pignorato consiste in appartamento in complesso bifamiliare diviso su piani sito in Bracciano, località Pisciarelli, Via Sfodera, 2, posto al piano terra con annessa corte di pertinenza e locale tecnico/ripostiglio esterno. L'appartamento è all'interno 1 e confina per tre lati con propria corte, per il quarto con particella 163 del foglio 12.

L'immobile è catastalmente individuato al foglio 12 del Comune di Bracciano (Rm), particella 263, subalterno 507, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 7, rendita euro 354,29 (allegato 1). E' composto da sala grande, cucina, corridoio, tre camere, due bagni, porticato e locale tecnico addossato. E' annessa corte di cui al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262 sub 502. Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

L'appartamento in questione è dotato di portoncino blindato rivestito in legno tinta marrone scuro, porte interne pure in legno tamburato marrone ad eccezione della porta della cucina e della sala che hanno molature in vetro opaco. Le finestre sono in legno iroko di buona fattura con doppio vetro e persiana in legno.

La pavimentazione è uniformemente con ceramica chiara formato cm 33 x cm 33. Il bagno lato ovest è equipaggiato con lavabo, doccia, bidet e water, pannellato fino ai 2,25 metri con tozzetti bianchi format cm 15 x cm 15. Il bagno lato est è munito di lavabo, doccia, vasca, bidet e water, pannellato fino ai 2,25 metri con ceramica di color nocciola chiaro formato cm 20 x cm 25.

La tinteggiatura delle pareti è prevalentemente con pittura semilavabile gialla tranne in una delle due camere lato ovest che è lavabile bianca.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano bivalente per riscaldamento e ACS. L'impianto radiante è composto da elementi in alluminio bianchi.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto munito di differenziali e magnetotermici indipendenti per le linee. E' presente impianto citofonico e di allarme.

Il ripostiglio è adiacente in continuità con la parete nord ed ospita il quadro elettrico e gli accessori per la lavanderia.

Addossata alla parete est e sud è presente un portico sorretto da pilastri in tufo, pavimentato con ceramica chiara formato cm 33 x cm 33. Sul lato est il tetto è in legno castagno con copertura a tegola marsigliese

L'altezza interna dal piano di calpestio è ovunque di m 2,87 con eccezione di parte del corridoio controsoffittato a m 2,24.

Le misure delle superfici calpestabili dei vani principali sono riportate appresso

Cucina	mq	13,70
Bagno ovest	mq	6,70
Bagno est	mq	7,48
Camera 1 ovest	mq	12,75
Camera 2 ovest	mq	11,76
Camera 3 est	mq	13,55
Salone	mq	30,57
Corridoio	mq	8,35

Totale superficie (v.p.) mq 104,86

Inoltre è da aggiungere

Area porticata

mq 58

Ripostiglio (sup lorda) non comunicante mq 4,87

Area corte

mq 160

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

Risposta al quesito 17)

La descrizione contenuta nel pignoramento e in particolare quella catastale sono conformi all'attualità del bene.

Non sono indicati i confini che qui sono descritti in risposta al punto 6 b).

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

Risposta al quesito 18)

Il cespite e i suoi annessi risultano regolarmente accatastati. La planimetria è corrispondente allo stato dei luoghi.

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

Risposta al quesito 19)

L'attuale Piano Regolatore e cioè quello approvato con Delibera di Giunta Regionale n 789/2009, destina l'area a "Zona di Completamento B2" con Indice Territoriale di 0,8 mc/mq. In precedenza l'area apparteneva alla "Zona di espansione C" sottozona C2 con Indice Territoriale di 0,25 mc/mq.

20) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, **descriva** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e **dica** se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; **verifichi** in ogni altro caso, ai

fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito 20)

Il fabbricato di appartenenza ha subito nel tempo varie trasformazioni. In particolare si annovera la concessione edilizia n. 37 del 19.05.1951 con cui veniva approvata la costruzione di una casa rurale su un solo piano per una consistenza di tre vani più accessori. Per questa costruzione in data 05.09.1951 veniva accordata l'abitabilità.

Successivamente il Comune di Bracciano autorizzava in data 13.09.1961, con concessione edilizia n. 87/61, la sopraelevazione del manufatto e rilasciava la relativa abitabilità in data 06.06.1962. Con autorizzazione edilizia n. 3/1994 del 19.01.1994 venivano pure approvate opere di manutenzione straordinaria per nuovo posizionamento porte, demolizione forno e lavatoio, riapertura porta tra cucina e magazzino, demolizione e ricostruzione della parete lunga del magazzino addossato. A proposito di questo magazzino è verosimile che sia stato edificato tra il 1961 ed il 1994 con altro titolo edilizio non rintracciato agli atti.

Con concessione edilizia n. 100/94 del 20.10.1994 veniva approvata una variante per interventi al piano primo e cioè creazione di un portico e di un balcone, apertura di una porta finestra, trasformazione di una finestra in porta finestra (allegato 4 b).

Infine con domanda del 28.02.1995, prot. n. 4164, pratica 369, veniva richiesto dal signor [REDACTED], all'epoca proprietario (insieme alla moglie) dell'abitazione immobile 1 e dell'area di insorgenza degli immobili 3a e 3b il condono di una veranda per una superficie coperta di mq 58,73 in aggiunta a tre magazzini di mq 88,26 (corrispondente all'immobile 3a), mq 18,50 (corrispondente all'immobile 3b), mq 23,65 (immobile verosimilmente esistente all'epoca del condono e poi demolito), il tutto per una superficie non residenziale di mq 189,14.

La concessione in sanatoria per questo condono non è stata mai rilasciata stante la riluttanza dei proprietari ad integrare la documentazione mancante come richiesta dal Comune di Bracciano con solleciti del 05.10.1996, del 03.05.2001, del 13.03.2002, del 08.07.2003, del 25.10.2019, e del 24.11.2021 (allegato 4 c).

Con l'ultimo sollecito del 2021 il Comune di Bracciano ha anche quantificato gli oneri da pagare che sono di euro 1.803,33 per oblazione ministeriale, euro 9.681,44 per oneri concessori, euro 900,00 per diritti di segreteria per un totale di euro 12.384,77.

Scalando linearmente, il costo residuo della sanatoria per la veranda è di euro $12.384,77/189,14 \times 58,73 =$ euro 3.845,60 più interessi.

Agli atti non è stato reperito certificato di agibilità dello stato finale.

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

Risposta al quesito 21)

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

22) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** anche mediante l'aiuto del custode il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza e **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. **Dia atto** dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.

Risposta al quesito 22)

L'immobile è posseduto dalla signora [REDACTED], compagna del [REDACTED], che lo abita insieme al loro figlio minorenni in virtù dell'atto di assegnazione, Presentazione n. 66 del 13.10.2023, reg. n. 55784/39631, verbale di separazione consensuale, già citato in risposta al quesito 3).

L'Agenzia delle Entrate con risposta del 08.07.2024 ha confermato la NON esistenza di contratti di affitto sottostanti.

23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 23)

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

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

Risposta al quesito 24)

All'atto della notifica del pignoramento le parti eseguite erano intestatarie del bene per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in forza dell'atto di compravendita del 23.05.2002 registrato a Roma il 10.06.2002 al n. 8824, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 05.06.2002, reg. n. 23496/16386.

Il bene è pignorato per intero.

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

Risposta al quesito 25)

Il bene si presta ad essere venduto come singolo lotto.

26) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti

di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito 26)

Per la stima dell'immobile formato da appartamento al piano terra con annessa corte si privilegerà il criterio basato sul valore di mercato preso dal borsino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per l'ultimo semestre di rilevazione disponibile e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili accertate in sede degli accessi effettuati.

Il valore di mercato non corretto si ottiene quindi come sommatoria del

- valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile dei vani principali
- valore rilevato al metro quadro calcolato al 25 % moltiplicato per la superficie dell'area porticata (accessoria di protezione)
- valore rilevato al metro quadro calcolato al 33 % per la superficie lorda del ripostiglio
- valore rilevato al metro quadro calcolato al 2% per la superficie corte

A tale scopo,

siccome l'OMI (dati 2° semestre 2023) fornisce per tale tipologia di costruzione e cioè abitazioni di tipo economico nel Comune di Bracciano, Zona Periferica, una forchetta di compravendita di euro 1.050,00 – 1.500,00 per metro quadrato lordo (media euro 1.275,00/mq) corrispondente con sufficiente approssimazione a euro 1.200,00 – 1.700,00 per metro quadrato netto e pertanto un valore medio OMI di euro $(1.200,00 + 1.700,00) / 2 = 1.450,00/\text{mq}$, come conseguenza prelevando il predetto valore medio si ha:

$\text{mq } 104,86 \times \text{euro } 1.450,00/\text{mq} = \text{euro } 152.047,00$ per superficie abitabile vani principali

$\text{mq } 58 \times \text{euro } 1.450,00/\text{mq} \times 0.25 = \text{euro } 21.025,00$ per superficie portico

$\text{mq } 4,87 \times \text{euro } 1.450,00/\text{mq} \times 0.33 = \text{euro } 2.330,29$ per superficie ripostiglio non comunicante

$\text{mq } 160 \times \text{euro } 1.450,00/\text{mq} \times 0.02 = \text{euro } 4.640,00$ per superficie corte

Primo totale = euro $(152.047,00 + 21.025,00 + 2.330,29 + 4.640,00) = \text{euro } 180.042,29$

L'accesso al sito ha altresì evidenziato che l'abitazione sorge in posizione decentrata rispetto al centro urbano di Bracciano, località Pisciarelli, un paio di chilometri distante dall'arteria principale provinciale SP493 Braccianese Claudia. La zona, di recente espansione, è principalmente abitata in villini. Per i servizi è indispensabile l'uso di mezzi a motore.

L'abitazione internamente si presenta ben tenuta e con finiture di qualità. Noto la presenza della sala di 30 mq posta all'ingresso.

L'accesso avviene attraversando la corte da cancello grande con sovrastante tettoia in legno. Il medesimo accesso è esclusivo anche per i proprietari (anch'essi eseguiti nella presente procedura) degli immobili alla particella 262.

Per le considerazioni esposte il CTU non propone alcuna correzione rispetto al valore trovato.

Il valore di stima più probabile dell'appartamento come descritto in precedenza inclusivo degli accessori è pari ad euro 180.042,29 arrotondato per difetto ad euro 180.000,00 (euro centottantamila/00).

Risposta al quesito 6 c)

IMMOBILE 3. Magazzini Via Sfodera,2, Bracciano, LOTTO 3

Appartiene a questo lotto l'insieme di due immobili che chiameremo, come nel pignoramento, Immobile 3a ed Immobile 3b aventi destinazione ammissibile di magazzino. I due immobili siti in Bracciano, località Pisciarelli, Via Sfodera, 2, posti al piano terra, sono dei corpi isolati distanti tra loro pochi metri che si presentano diversi tra loro tanto che l'Immobile 3a possa essere assimilato (abusivamente) ad abitazione residenziale mentre l'altro abbia propriamente la qualità di deposito.

Sono contenuti in un'area loro pertinenziale di forma rettangolare con i lati lunghi confinanti con le particelle 163 (ovest) e 278 (est) e quelli corti con le particelle 261 nord e 263 sub 502 (sud). Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA

L'immobile 3a è catastalmente individuato al foglio 12 del Comune di Bracciano (Rm), particella 262, subalterno 505, categoria C/2, classe 7, consistenza mq 86, rendita euro 302,02 (allegato 1). La descrizione è quella di un appartamento residenziale per cui si dirà che è composto da cucina, soggiorno, disimpegno, camera, cameretta e bagno. E'annessa corte (condivisa con l'immobile 3b) di cui al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262 sub 504.

L'appartamento che generatosi per fusione di due cespiti ha forma allungata con copertura a doppia falda, comunica con l'esterno e cioè con propria corte, attraverso quattro aperture. Quella principale dalla cucina tramite portoncino rifinito a vetri con scuri, dal soggiorno mediante portoncino blindato, dal disimpegno attraverso porta finestra in legno. La quarta comunicazione dalla camera grande per mezzo di porta finestra in legno è attualmente interdetta.

Le finestre e/o porte finestre sono in legno iroko lucidato marrone scuro, di buona fattura con doppio vetro e persiana e/o scuri in legno. Le porte ordinarie in legno tamburato marrone scuro con scrigno nella cameretta.

La pavimentazione è con ceramica rosa scuro formato cm 33 x cm 33 nei vani soggiorno, cucina e bagno, con ceramica rosa chiaro dello stesso formato altrove.

Il bagno è equipaggiato con lavabo, doccia, bidet e water, pannellato fino ai 2,05 metri con mattonella chiara formato cm 20 x cm 25.

La tinteggiatura delle pareti è con pittura semilavabile bianca in cucina, nel disimpegno e nella camera grande; bianca e celeste nella cameretta, gialla nel soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano bivalente per riscaldamento e ACS. In aggiunta sono presenti due caldaie ad aria alimentate a pellet. L'impianto radiante è composto da elementi in alluminio bianchi.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto munito di differenziale e magnetotermici indipendenti per le linee. E'presente impianto citofonico e di allarme.

L'altezza interna dal piano di calpestio alla trave di colmo è di m 3,51. Con eccezione del soggiorno gli ambienti sono variamente soppalcati o ribassati.

Le misure delle superfici calpestabili dei vani principali sono riportate appresso

Cucina	mq	16,97
Bagno	mq	3,90
Camera	mq	13,83
Cameretta	mq	8,43
Soggiorno	mq	38,23
Disimpegno	mq	2,66
Totale superficie (v.p.)	mq	84,02

L'immobile 3b è catastalmente individuato al foglio 12 del Comune di Bracciano (Rm), particella 262, subalterno 506, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 18, rendita euro 53,92 (allegato 1).

Trattasi di un locale magazzino a forma rettangolare con tetto a due falde. La copertura e la tamponatura sono realizzati con onduline PVC. L'ingresso è bilaterale sui lati corti attraverso porte in lamiera. Il pavimento è in piastrelle cementizio ed è presente impianto elettrico.

L'altezza al colmo è di m 2,42.

La misura della superficie calpestabile è di mq 18,87.

Ai due immobili è annessa corte individuata (elaborato planimetrico) al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262, subalterno 504, di

mq 322 per superficie cementizia

mq 483 per terreno rurale

totale corte mq 805

La superficie cementizia è comprensiva dell'impronta di altro fabbricato abusivo costituito da ampia tettoia.

27) 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene

Risposta al quesito 27)

La descrizione contenuta nel pignoramento è parzialmente conforme all'attualità dei beni. Da precisare che l'accesso agli immobili è da Via Sfodera, 2 e non Via Sfodera, 3 e che la consistenza catastale dell'immobile 3a è di mq 86 e non di mq 27, quella dell'immobile 3b di mq 18 e non 9.

Non sono indicati i confini che qui sono descritti in risposta al punto 6 c).

Con riferimento alle tre opzioni di riconoscimento è possibile dire che i dati indicati nel pignoramento sono (parzialmente) erranei ma consentono l'individuazione dei beni.

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

Risposta al quesito 28)

I cespiti risultano regolarmente accatastati. Le planimetrie sono corrispondenti allo stato dei luoghi.

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

Risposta al quesito 29)

L'attuale Piano Regolatore e cioè quello approvato con Delibera di Giunta Regionale n 789/2009, destina l'area a "Zona di Completamento B2" con Indice Territoriale di 0,8 mc/mq. In precedenza l'area apparteneva alla "Zona di espansione C" sottozona C2 con Indice territoriale di 0,25 mc/mq.

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

Risposta al quesito 30)

Come già anticipato in risposta al quesito 20 l'immobile 3a e l'immobile 3b sono stati edificati abusivamente. Per essi è stata richiesta, e mai ottenuta causa negligenza a fornire documentazione e pagamenti integrativi, la relativa concessione in sanatoria.

La domanda è quella del 28.02.1995, prot. n. 4164, pratica 369, condono edilizio ai sensi della legge 724/94 (secondo condono) in conformità a quanto disposto dalla legge n. 47 del 28.02.1985.

L'istanza di condono, come già detto, fu presentata dal signor [REDACTED] all'epoca proprietario (insieme alla moglie) dell'abitazione immobile 1 e dell'area di insorgenza degli immobili 3a e 3b (allegato 4 c).

Con riferimento alle misure ed al costo come quantificato dal Comune di Bracciano, residua per l'ottenimento della sanatoria:

per l'immobile 3a euro $(12.384,77/189,14 \times 88,26 \text{ mq})$ = euro 5.779,00 più interessi;

per l'immobile 3b di euro $(12.384,77/189,14 \times 18,50 \text{ mq})$ = euro 1.211,36 più interessi.

Sull'immobile 3a pende anche un secondo livello di abusivismo per diversa destinazione d'uso che in ogni caso deve essere ripristinata con costi stimati di euro 1.000,00 per la cucina, euro 1.000,00 per il bagno, euro zero per il resto.

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

Risposta al quesito 31)

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

32) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** anche mediante l'aiuto del custode il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza e **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. **Dia atto** dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.

Risposta al quesito 32)

Entrambi gli immobili sono posseduti ed abitati dai signori [REDACTED] in forza del diritto sull'area formatosi con atto di compravendita del 08.02.1984 con cui il signor [REDACTED] trasferiva in parti eguali ai coniugi [REDACTED], oltre ad altro, il terreno di cui al foglio 12 del Comune di Bracciano particella 262. L'Agenzia delle Entrate con risposta del 08.07.2024 ha confermato la NON esistenza di contratti di affitto sottostanti.

33) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 33)

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

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

Risposta al quesito 34)

All'atto della notifica del pignoramento le parti esecutate erano intestatarie del bene per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in forza del già detto atto di compravendita trascritto alla Conservatoria di Roma 2 il 28.02.1984 alla formalità n. 6627/5930. I due cespiti magazzini sono pignorati per intero.

35) 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; **alleggi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 35)

Quantunque gli immobili 3a e 3b siano entità separate è raccomandabile costituire un solo lotto di vendita che dovrà comprendere anche la corte condivisa

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

Risposta al quesito 36)

Per la stima degli immobili facenti parte del lotto 3 formato da due magazzini al piano terra con annessa corte si privilegerà il criterio basato sul valore di mercato preso dal borsino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per l'ultimo semestre di rilevazione disponibile e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili accertate in sede degli accessi effettuati.

Il valore di mercato non corretto si ottiene quindi come sommatoria del

- **valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile del magazzino 3a**
- **valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie netta interna utile del magazzino 3b**
- **valore rilevato al metro quadro sulla media dei precedenti calcolato al 2% per la superficie corte**

A tale scopo,

siccome l'OMI (dati 2° semestre 2023) fornisce per la tipologia di costruzione più prossima e cioè capannoni nel Comune di Bracciano, Zona Periferica, una forchetta di compravendita di euro 500,00 – 750,00 per metro quadrato lordo corrispondente con sufficiente approssimazione ad euro 560,00 – 840,00 per metro quadrato netto e pertanto un valore medio OMI di euro (560,00 + 840,00) / 2 = 700,00/mq;

prelevando il valore massimo per immobile 3° e medio per quello 3b si ha,

mq 84,02 x euro 840,00/mq = euro 70.576,80 per immobile 3a

mq 18,87 x euro 700,00/mq = euro 13.209,00 per immobile 3b

mq 805 x euro (840,00 + 700,00) / 2 x 0.02 = euro 12.397,00 per corte

Come già evidenziato l'immobile 3a piuttosto che magazzino si presenta come un grazioso appartamento con buone rifiniture. Il soggiorno è un ambiente caldo attrezzato con camino grande e forno; sono qui a vista le capriate palladiane che sorreggono le travature portanti secondarie in legno castagno tessute secondo il lato lungo.

L'immobile 3b ha invece propriamente le caratteristiche di locale deposito e ricovero attrezzature varie.

Per le considerazioni espone, fermo restando quanto evidenziato in risposta al punto 20) in ambito di regolarizzazione urbanistica incluso il ripristino delle destinazioni ammissibili, è proposto per l'immobile 3a un ulteriore riconoscimento del 15% rispetto al valore già trovato.

Con questa posizione,

Stima immobile 3a = euro $(70.576,80 - 1.000,00 - 1.000,00) \times 1.15$ = euro 78.863,32

Totale stima lotto 3 = euro $(78.863,32 + 13.209,00 + 12.397,00)$ = 104.469,32 arrotondato per eccesso ad euro 104.500,00 (euro centoquattromilacinquecento/00).

Risposta al quesito 6 d)

IMMOBILE 4. Terreni, Via Sfodera,2, Bracciano, LOTTO 4

Appartiene a questo lotto l'insieme di due particelle confinanti aventi caratteristiche simili e che chiameremo genericamente "terreno" salvo diversamente specificato.

Il terreno è sito in Bracciano, località Pisciarelli raggiungibile da Via Sfodera, 2 attraverso la corte degli immobili già descritti di cui rappresenta il naturale prolungamento.

Il tutto confina a nord con Strada Comunale del Lavatoio, ad ovest con particella 362 del foglio 12 e corte dei fabbricati già descritti, a sud con la medesima corte, ad est con particelle 276 e 277 del foglio 12.

Il terreno è catastalmente individuato al foglio 12 del Comune di Bracciano (Rm), particella 260, qualità bosco ceduo di classe 4, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,01, superficie mq 54 e particella 261, qualità vigneto di classe 3, reddito dominicale euro 3,99, reddito agrario euro 3,14, superficie mq 552 (allegato 1).

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

Risposta al quesito 37)

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme all'attualità dei beni.

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

Risposta al quesito 38)

Il cespite e i suoi annessi risultano regolarmente accatastati e descritti in mappa.

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

Risposta al quesito 39)

L'attuale Piano Regolatore e cioè quello approvato con Delibera di Giunta Regionale n 789/2009, destina l'area a Zone residenziali di espansione C2 con indice territoriale di fabbricabilità di 0,15 mc/mq incrementabile a 0,30 secondo le prescrizioni dell'art. 47. La premialità edificatoria è concessa dietro la presentazione di progetti unitari di comparto che prevedano, tra le altre cose, la cessione del 50% delle superfici al Comune.

I dettagli sono riportati nel certificato di destinazione urbanistica che il CTU ha acquisito (allegato 10).

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

Risposta al quesito 40)

Non pertinente.

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

Risposta al quesito 41)

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

42) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** anche mediante l'aiuto del custode il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza e **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. **Dia atto** dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.

Risposta al quesito 42)

Entrambi gli immobili sono posseduti dai signori [REDACTED] in forza del diritto sull'area formatosi con atto di compravendita del 08.02.1984 trascritto il 28.02.1984 alla formalità n. 6627/5930 con cui il signor [REDACTED] trasferiva in parti eguali ai coniugi

[REDACTED], oltre ad altro, il terreno di cui al foglio 12 del Comune di Bracciano particella 260 e 261 oltre ad altro.

L'Agenzia delle Entrate con risposta del 08.07.2024 ha confermato la NON esistenza di contratti di affitto sottostanti.

43) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 43)

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

Dal punto di vista del PTPR l'area è parzialmente sottoposta a vincolo per aree boscate.

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

Risposta al quesito 44)

All'atto della notifica del pignoramento le parti esecutate erano intestatarie del bene per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in forza del già detto atto di compravendita trascritto alla Conservatoria di Roma 2 il 28.02.1984 alla formalità n. 6627/5930.
Il terreno è pignorato per intero.

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

Risposta al quesito 45)

Per il bene terreno, anche per le sue potenzialità edificatorie è proposto un lotto di vendita dedicato.

46) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti

di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito 46)

Per la stima dei terreni si farà riferimento alla tabella attualizzata dei valori delle aree edificabili nel Comune di Bracciano prodotta nel 2011. La tabella è puntuale in quanto riporta il valore a metro quadro per la sottozona C2, indice 0,15/0,30 mc/mq in assenza di piano di lottizzazione approvato (allegato 11). Il valore desumibile è di euro 39,40/mq che corretto con l'indice rivalutativo di 1,247 per inflazione da giugno 2011 a giugno 2024 diventa 49,13/mq.

Stante la superficie del terreno pari a mq (552 + 54) = mq 606 il valore stimato del terreno è come segue:

valore terreno euro (606 x 49,13) = euro 29.772,78 arrotondato per eccesso ad euro 30.000,00 (euro trentamila/00).

Risposta al quesito 6 e)

IMMOBILE 5. Tettoia, Via Sfodera,2, Bracciano, LOTTO 5

Appartiene a questo lotto una (presunta) tettoia abusivamente chiusa lateralmente ad integrare un appartamento. E' sita in Bracciano, località Pisciarelli, Via Sfodera, 2, posta al piano primo che è il piano immediatamente superiore del già analizzato immobile 2.

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

La descrizione è appunto quella dell'estensione dell'appartamento posto al piano primo a formare aggiuntivi due camere, due bagni e disimpegno.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso

Camera nordest	mq	12,74
Camera nordovest	mq	15,50
Bagno 1	mq	5,19
Bagno 2	mq	7,72
Disimpegno	mq	3,20
Totale superficie (v.p.)	mq	44,35

L'immobile 5 è catastalmente individuato al foglio 12 del Comune di Bracciano (Rm), particella 263, subalterno 504 categoria C/7, classe unica, consistenza mq 51, piano primo, rendita euro 52,68 (allegato 1).

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

Risposta al quesito 47)

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme all'attualità del bene come trasformato nella destinazione d'uso.

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

Risposta al quesito 48)

Il cespite e i suoi annessi risultano regolarmente accatastati. La planimetria è corrispondente allo stato dei luoghi prima dell'abuso.

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

Risposta al quesito 49)

L'attuale Piano Regolatore e cioè quello approvato con Delibera di Giunta Regionale n 789/2009, destina l'area a "Zona di Completamento B2" con Indice Territoriale di 0,8 mc/mq. In precedenza l'area apparteneva alla "Zona di espansione C" sottozona C2 con Indice territoriale di 0,25 mc/mq.

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

Risposta al quesito 50)

La tettoia, nel seguito detta anche portico, è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 100 del 20.10.1994 intestata al signor [REDACTED] proprietario

dell'appartamento al piano terra. I lavori da realizzare al piano primo comprendevano (allegato 4 b):

1. Creazione di un balcone sul prospetto lato ovest
2. Trasformazione di una finestra in porta finestra per accedere al nuovo balcone
3. Costruzione di un portico al di sopra del magazzino con trasformazione dello spiovente di copertura del magazzino in solaio piano
4. Apertura di una porta finestra per accedere al portico.

Va da sé che [redacted] avendo sopraelevato al di sopra del bene del fratello [redacted] e della cognata [redacted] ha di fatto accresciuto inavvertitamente la proprietà di questi ultimi. Nel tempo poi né [redacted], né i suoi aventi causa hanno poi provveduto a intestare il bene costruito con proprie risorse.

E' inoltre un dettaglio di non poco conto il fatto che il portico appena costruito venisse subito tamponato abusivamente a formare un ambiente chiuso.

Nonostante l'abuso sia stato fatto nel 1995 (a confermarlo sono le foto allegate alla presentazione della sanatoria per gli immobili 2, 3a, 3b), e cioè all'interno della finestra temporale utile dell'ultimo condono, legge 326/2003, è preclusa all'aggiudicatario la possibilità di ricorrere alla riapertura dei termini in quanto le ragioni del credito si sono formate successivamente.

Piuttosto appare percorribile la sanatoria invocando l'applicazione degli artt. 36 e 36 bis del DPR 380/2001 i cui costi sono la sovrapposizione di quelli tecnici stimati in euro 2.500,00 più quelli applicati dal Comune di Bracciano per costo di costruzione ed oneri urbani.

Come conseguenza di quanto esposto sopra, i [redacted] sarebbero ancora i legittimi proprietari se non avessero ceduto con atto del 23.05.2002 ai figli [redacted] i beni da cui il portico trae origine. In altri termini il portico che già esisteva nel 2002, ancorché non citato nell'atto, appare contenuto nell'enunciato dell'art. 2 dell'atto di compravendita.....*la vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, così come si possiede e si ha diritto di possedere e con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso ed eccettuato.*

Appare corretta pertanto l'attribuzione della proprietà (anche catastale) a [redacted]

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

Risposta al quesito 51)

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

52) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** anche mediante l'aiuto del custode il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza e **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. **Dia atto** dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.

Risposta al quesito 52)

L'immobile è posseduto dalla signora [redacted] proprietaria dell'appartamento al piano primo che in origine dovevasi solo affacciare sul complanare portico. La signora [redacted] che beninteso non rientra tra gli esecutati, ha accettato di far visitare al CTU l'area staggita in quanto raggiungibile solo dalla sua abitazione. La signora ha mostrato pure l'atto di compravendita con cui ha acquisito nel 2013 il suo bene. L'atto ha confermato che l'immobile da lei comprato non comprende il portico come trasformato.

Si deduce pertanto che la signora non ha alcun titolo legittimante il possesso.

53) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 53)

Non risulterebbe esistenza di vincoli ad impedimento o limitazione della alienabilità.

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

Risposta al quesito 54)

All'atto della notifica del pignoramento le parti esecutate erano intestatarie del bene per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in forza dell'atto di compravendita del 23.05.2002 registrato a Roma il 10.06.2002 al n. 8824, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 05.06.2002, reg. n. 23496/16386.

Il bene è pignorato per intero.

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

Risposta al quesito 55)

E' proposta la vendita con unico lotto dedicato.

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

adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito 56)

Per la stima dell'immobile formato da portico o tettoia al piano primo si privilegerà il criterio basato sul valore di mercato preso dal borsino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per l'ultimo semestre di rilevazione disponibile e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili accertate in sede degli accessi effettuati.

Il valore di mercato non corretto si ottiene quindi come sommatoria del

- valore rilevato al metro quadro per superficie residenziale calcolato al 33 % moltiplicato per la superficie dell'area porticata al piano primo

A tale scopo,

siccome l'OMI (dati 2° semestre 2023) fornisce per tale tipologia di costruzione e cioè abitazioni di tipo economico nel Comune di Bracciano, Zona Periferica, una forchetta di compravendita di euro 1.050,00 – 1.500,00 per metro quadrato lordo (media euro 1.275,00/mq) corrispondente con sufficiente approssimazione a euro 1.200,00 – 1.700,00 per metro quadrato netto e pertanto un valore medio OMI di euro $(1.200,00 + 1.700,00) / 2 = 1.450,00/\text{mq}$, come conseguenza prelevando il predetto valore medio si ha:

$\text{mq } 51 \times \text{euro } 1.450,00/\text{mq} \times 0,33 = \text{euro } 24.403,50$ per superficie portico

Qualora l'aggiudicatario voglia modificare la destinazione d'uso da portico/tettoia a residenziale con evidente incremento del valore dovrà affrontare le spese come indicate in risposta al punto 50. Qualora l'aggiudicatario voglia conservare la destinazione lecita di portico/tettoia dovrà provvedere alla messa in pristino rimuovendo le pareti laterali con costi stimati in 25 giorni lavorativi di un operaio specializzato di III livello per un costo orario di euro 28,68.

In questo caso il valore di stima più probabile del portico/tettoia come descritto in precedenza sarà pari a:

$\text{Euro } 24.403,50 - (28,68 \times 8 \times 25) = \text{euro } 24.403,50 - 5736,00 = \text{euro } 18.667,50$ approssimato per eccesso ad euro 18.700,00 (euro diciottomilasettecento/00).

Risposta al quesito 6 f)

IMMOBILE 6. Altro presunto appartamento Via Sfodera,2, Bracciano, LOTTO 6

Appartiene a questo lotto un presunto appartamento che di fatto risulta essere una tettoia contenuta nella corte già descritta a servizio degli immobili 3a e 3b.

E' descritto catastalmente al foglio 12 del Comune di Bracciano, particella 262 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, piano terra, rendita euro 117,14.

Dalla visura appare che ad esso è stata attribuita dall'Agenzia del Territorio una rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010.

Trattasi verosimilmente del fabbricato abusivo a cui si accede da Via Sfodera, 2, per lo più aperto sui lati, con copertura in onduline sorretta da pilastri e travetti in legno castagno. La tettoia complessivamente è in buono stato di manutenzione e contiene nella parte centrale un corpo fabbrica chiuso con tavolame in castagno.

Costruita tra gli anni 2000 (assenza nelle foto aeree) e 2006 (presenza) come dimostrano le foto prelevate dal Geoportale Nazionale è oggi nella disponibilità dei signori [REDACTED]

L'identificazione catastale sembra corrispondere proprio a questo fabbricato al quale, a seguito della campagna di accertamento degli immobili mai dichiarati condotta nel 2010 dall'Agenzia del Territorio, i cosiddetti immobili fantasma, è stato attribuito automaticamente un classamento provvisorio di abitazione. Il proprietario avrebbe dovuto poi correggere per proprio conto la qualità catastale dell'immobile inserendolo in mappa e rappresentandolo con planimetria. Evidentemente nulla di questo è stato fatto per cui negli archivi catastali compare soltanto la rendita assegnata in prima istanza.

L'immobile ha una superficie complessiva di mq $(13,25 \times 5,00) = \text{mq } 66,25$ di cui mq $(3,78 \times 5) = \text{mq } 18,90$ appartenenti al già detto corpo fabbrica.

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

Risposta al quesito 57)

Fermo restando quanto evidenziato in risposta al punto 6 f) la descrizione contenuta nel pignoramento (tettoia e non appartamento) è parzialmente conforme all'attualità del bene. Da questo punto di vista i dati sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

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

Risposta al quesito 58)

Il cespite abusivo risulta regolarmente accatastato. Non è evidenziato in mappa ed è manchevole della relativa planimetria.

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

Risposta al quesito 59)

L'attuale Piano Regolatore e cioè quello approvato con Delibera di Giunta Regionale n 789/2009, destina l'area a "Zona di Completamento B2" con Indice Territoriale di 0,8 mc/mq. In precedenza l'area apparteneva alla "Zona di espansione C" sottozona C2 con Indice territoriale di 0,25 mc/mq.

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

Risposta al quesito 60)

L'immobile, come già detto è completamente abusivo e per esso è preclusa all'aggiudicatario la possibilità di ricorrere alla riapertura dei termini in quanto le ragioni del credito si sono formate successivamente alla sua edificazione e comunque rimarrebbe da verificare la sua esistenza al 31.12.2002 ultima data utile del terzo condono.

L'immobile eseguito in assenza di permesso di costruire dovrà pertanto essere rimosso ai sensi dell'art. 31, comma 2 del DPR 380/2001 salvo ricorrere le condizioni di sanatoria di cui all'art. 36 comma 1 del medesimo DPR ovvero esistenza di *conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

Sotto questa condizione è dovuto un contributo di costruzione pari al doppio di quello ordinario comprendente oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Il contributo è quantificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bracciano e qui non esprimibile.

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

Risposta al quesito 61)

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

62) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** anche mediante l'aiuto del custode il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza e **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. **Dia atto** dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.

Risposta al quesito 62)

L'immobile è nella disponibilità dei signori [REDACTED] in qualità di proprietari dell'area acquisita con atto di compravendita del 08.02.1984 con cui il signor [REDACTED] trasferiva in parti eguali ai coniugi [REDACTED] oltre ad altro, il terreno di cui al foglio 12 del Comune di Bracciano particella 262.

L'Agenzia delle Entrate con risposta del 08.07.2024 ha confermato la NON esistenza di contratti

63) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi**

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

Risposta al quesito 63)

Non risulterebbe esistenza di vincoli ad impedimento o limitazione della alienabilità.

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

Risposta al quesito 64)

All'atto della notifica del pignoramento le parti eseguite erano intestatarie dell'area su cui sorge il bene, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza del già detto atto di compravendita del 08.02.1984 trascritto il 28.02.1984 alla formalità n. 6627/5930 con cui il signor [REDACTED] trasferiva in parti eguali ai coniugi [REDACTED] porzione immobiliare di cui al foglio 12, particella 263, sub 1 e terreno circostante edificando di cui al foglio 12, particella 262, in aggiunta ad altro terreno identificato alle confinanti particelle 261 e 260.
Il bene è pignorato per intero.

65) 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; **alleggi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 65)

E' proposta la vendita con unico lotto dedicato.

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

Risposta al quesito 66)

Per la stima dell'immobile formato da tettoia al piano terra si privilegerà il criterio basato sul valore di mercato preso dal borsino OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per l'ultimo semestre di rilevazione disponibile e, se necessario, corretto con coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di tener conto di variabili accertate in sede degli accessi effettuati.

Il valore di mercato non corretto si ottiene quindi come sommatoria del

- valore rilevato al metro quadro per superficie residenziale calcolato al 33 % moltiplicato per la superficie dell'area adibita a tettoia

A tale scopo,

siccome l'OMI (dati 2° semestre 2023) fornisce per tale tipologia di costruzione e cioè abitazioni di tipo economico nel Comune di Bracciano, Zona Periferica, una forchetta di compravendita di euro 1.050,00 – 1.500,00 per metro quadrato lordo (media euro 1.275,00/mq) corrispondente con sufficiente approssimazione a euro 1.200,00 – 1.700,00 per metro quadrato netto e pertanto un valore medio OMI di euro $(1.200,00 + 1.700,00) / 2 = 1.450,00/\text{mq}$, come conseguenza prelevando il predetto valore medio si ha:

$\text{mq } 66,25 \times \text{euro } 1.450,00/\text{mq} \times 0,33 = \text{euro } 31.700,62$ (euro trentunomilasettecento/62)

L'aggiudicatario del lotto, trattandosi di immobile abusivo, al fine di regolarizzare la posizione urbanistica dovrà affrontare spese tecniche per circa euro 2.500,00 sommate a quelle quantificate dal Comune di Bracciano per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

CONCLUSIONI

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

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

Il CTU

Ing. Egisto Bargiacchi

ALLEGATI:

- Allegato 1 catastale
- Allegato 2 demografico
- Allegato 3 ipocatastale
- Allegato 4 a atti edilizi via Varisco
- Allegato 4 b atti edilizi via Sfodera
- Allegato 4 c condono
- Allegato 5 atti ultraventennali
- Allegato 6 descrizione lotti
- Allegato 7 foto immobili 1,2,3,4,5,6
- Allegato 8 identificativi catastali
- Allegato 9 protezione dati
- Allegato 10 CDU
- Allegato 11 valori aree fabbricabili