

Dott. Fabrizio Gulli, Architetto

Via XX settembre n. 33

00062 Bracciano (Roma)

cell 3289561925

Email: fabriziogulli1968@gmail.com

PEC: fa.gulli@pec.archrm.it

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 13/2025**
PROMOSSA DA: **TICINO SPV S.R.L.**
CONTRO: *********

GIUDICE: **DOTT.SSA FEDERICA FERRETTI**
C.T.U.: **ARCH. FABRIZIO GULLI**
CUSTODE: **DOTT. FABIO MESSINA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq.,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

- *Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Fabrizio Gulli** CTU della procedura esecutiva in oggetto ha ricevuto l'incarico come perito dal G.E. dott. Stefano Palmaccio nell'udienza del 28/02/2025 e in data 04/03/2025 ha depositato sul portale della giustizia formale accettazione dell'incarico.

Nella stessa udienza il G.E. nominava il custode **Dott. Fabio Messina**, con il quale il sottoscritto CTU ha svolto le operazioni peritali di verifica documentale e di sopralluogo presso l'immobile pignorato; fissava l'udienza per l'audizione del debitore e di tutte le altre parti coinvolte per il giorno 15.07.2025; disponeva l'invio della relazione di CTU in bozza alle parti almeno quaranta giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnava alle stesse un termine non superiore a dieci giorni dalla ricezione della bozza per l'invio al CTU di eventuali note critiche all'elaborato peritale.

In data 29/05/2025 il sottoscritto CTU ha depositato istanza di rinvio dell'udienza e con decreto del 03/06/2025 il G.E. concedeva la proroga fissando la data della nuova udienza per al giorno 21/10/2025 alle ore 12.00 con termini a ritroso per il CTU decorrenti da tale data.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	04/03/2025	Deposito su portale dichiarazione di accettazione incarico	
	Fascicolo telematico	04/03/2025	Consultazione telematica e estrazione file dal portale	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	17/03/2025 18/04/2025	Consultazione ed estrazione visure storiche, planimetrie e estratto di mappa catastale	All. 1
	Conservatoria	01/09/2025	Estrazione visure ipotecarie immobili	All. 2
GOOGLE	Inquadramento territoriale	02/09/2025	Estrazione immagine satellitare	All. 3
REGIONE LAZIO	Consultazione cartografia regionale	02/09/2025	Estrazione cartografia vincoli paesaggistici	All. 3
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI BRACCIANO	Urbanistica	Permesso di costruire n. 100/2007 del 08/06/2007, prot. 17847; DIA prot. n° 18517 del 23/05/2008 (variante al PDC 100/2007) DIA prot. n° 7930 del 07/03/2009; Richiesta di agibilità, pratica n. 34/09/AG; Comunicazione ufficio tecnico comunale di interruzione procedimento per carenza di documentazione prot. 25766 del 23/07/2009		All. 4
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE (ANPR)	Stato civile/matrimonio	Documenti estratti dal custode in data 04/03/2025		All. 5
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI BRACCIANO	1° Sopralluogo	17/05/2025 ore 16,20	positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	15.07.2025 ore 12,00	Udienza fissata dal G.E. in data 28/5/2025	
	Udienza	21/10/2025 ore 12,00	Data della nuova udienza fissata dal G.E. in data 03/06/2025	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile residenziale - Tipo:** appartamento piano secondo - **vedi quesito 2.A)**
 - **Immobile non residenziale - Tipo:** cantina piano interrato - **vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE: <ul style="list-style-type: none">- ISCRIZIONE del 26/06/2009 - Registro Particolare 12521, Registro Generale 40649 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 143186/15702 del 17/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO- ISCRIZIONE del 18/10/2017 - Registro Particolare 8494, Registro Generale 48229 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10452/9717 del 16/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
PIGNORAMENTI: <ul style="list-style-type: none">- TRASCRIZIONE del 03/02/2025 - Registro Particolare 4042 Registro Generale 5683 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4028 del 08/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
*****	No
PROVENIENZA (I. F): <ul style="list-style-type: none">- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Roma (RM), del 17/06/2009 rep.143185/15701, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 26/06/2009 al n. 21093 di formalità; a favore: *****; contro: RIVO COSTRUZIONI S.N.C. DI [REDACTED] E [REDACTED]	

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. **[REDACTED]** Notaio in Roma (RM), del 07/12/2007 rep.128827/6819, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 14/12/2007 al n. 48160 di formalità; **favore: RIVO COSTRUZIONI S.N.C. DI MARIANO RICCI E VOLTA ALESSANDRO**, con sede in; **contro: DI BENEDETTO ANGELO e TARQUINI ALESSANDRINA**;
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. **[REDACTED]** Notaio in Vetralla (RM), del 06/05/1978 rep.25159/8598, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/05/1978 al n. 10123 di formalità; **favore: DI BENEDETTO ANGELO**, **contro: DI BENEDETTO ANGELO**;
- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Roma (RM) in data 28/07/1977 al n.13/7826 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/01/1981 al n. 786 di formalità; **favore: DI BENEDETTO ANGELO (figlio) e DI BENEDETTO ANGELO (figlio)**; **contro: DI BENEDETTO ANGELO (padre)**;
- Accettazione tacita di eredità a rogito Dott. **[REDACTED]** Notaio in Vetralla (VT), del 06/05/1978 rep.25159, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 05/02/2025 al n. 4493 di formalità.
- Accettazione tacita di eredità a rogito Dott. **[REDACTED]** Notaio in Roma (RM), del 07/12/2007 rep.128827, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 10/02/2025 al n. 5143 di formalità.

DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):

- I sig.ri ***** con atto di compravendita del 17/06/2009, Pubblico ufficiale notaio **[REDACTED]**, Repertorio n. 143185/15701, acquistavano dalla soc. RIVO COSTRUZIONI SNC la piena proprietà degli immobili;
- La soc. **RIVO COSTRUZIONI snc** con atto di compravendita del 07/12/2007, Pubblico ufficiale notaio **[REDACTED]**, Repertorio n. 128827/6819, acquistava dai sig.ri **[REDACTED]** la piena proprietà del terreno su cui sono stati realizzati gli immobili oggetto di pignoramento;
- Il sig. **[REDACTED]** con atto di atto notarile del 06/05/1978, Pubblico ufficiale notaio **[REDACTED]**, Repertorio n. 25159/8598, acquisiva la piena proprietà del terreno grazie alla cessione a suo favore della quota di 1/2 dal fratello **[REDACTED]**;
- I sig.ri **[REDACTED]** acquisiscono la proprietà del terreno per la quota di 1/2 ciascuno con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Roma (RM) in data 28/07/1977 al n.13/7826 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/01/1981 al n. 786 di formalità.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Dai certificati di stato civile estratti dal custode direttamente dal portale ANPR in data 01/09/2025, è risultato che i sig.ri ***** sono coniugati dal 06/10/1991. (vedi allegato 5)

-e2 – Certificato di matrimonio:

Documento estratto dal custode dal portale ANPR in data 01/09/2025. (vedi allegato 5)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (stato di fatto)

ABITAZIONE	Tipo: Porzione di villino bifamiliare							
COMUNE	Bracciano							
VIA / CIVICO	Via del Micciaro n. 2/A							
PIANO/INTERNO	Piano S1-T-1							
	UNITÀ AMBIENTALE – ABITAZIONE						SUPERF. CALPESTABILE	
	PIANO SEMINTERRATO						mq 67,30	
	PIANO TERRA						mq 57,90	
	PIANO SOTTOTETTO						mq 39,00	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 164,20	
ACCESSORI DELL'IMMOBILE							SUPERF. CALPESTABILE	
PORTICO PIANO TERRA						mq. 33,00		
TERRAZZO PIANO SOTTOTETTO						mq. 10,80		
CORTE ESTERNA						mq. 320,00		
MAGAZZINO SU CORTE ESTERNA						mq. 10,80		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	457	1	1	A7	3	3,5	Totale: mq 71 Escl. aree scoperte: mq 71	€ 497,09
Indirizzo: VIA DEL MICCIARO n. 2/A - Piano S1 - T-1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'immobile oggetto di procedura esecutiva è porzione di un villino bifamiliare realizzato in Via del Micciaro n. 2/a, loc. Pisciarelli.</p> <p>Si tratta di un villino residenziale su tre livelli con giardino esterno di pertinenza, realizzato tra il 2007 e 2009 da un'impresa costruttrice proprietaria dell'immobile, che poi a lavori conclusi ha venduto direttamente agli esecutati con atto del 17/06/2009.</p> <p>Come detto la costruzione si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto.</p> <p>A seguito di sopralluogo e dettagliato rilievo planimetrico e fotografico dell'intero bene, è risultato quanto appresso descritto.</p> <p>Da via del Micciaro, attraverso un breve viale interno carrabile e pedonale in leggera pendenza, si raggiunge la porta d'ingresso al piano seminterrato.</p> <p>Lo spazio interno del piano è completamente adibito ad uso residenziale e risulta suddiviso in piu ambienti distinti e precisamente: ampio soggiorno/pranzo, camera da letto e bagno.</p> <p>All'interno del soggiorno è presente una scala in muratura rivestita in marmo, che collega tra loro tutti i piani della costruzione.</p> <p>Sempre nello stesso piano è presente il vano garage, a cui si accede sia dal citato viale attraverso una porta basculante in metallo, sia direttamente dalla parte interna attraverso una porta blindata ubicata nella zona soggiorno/pranzo.</p> <p>Il piano terra è raggiungibile sia dalla scala interna, sia da una porta d'accesso esterna ubicata sotto un portico presente sullo stesso piano.</p> <p>Il piano terra è costituito da una zona ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, camera da letto e bagno con disimpegno.</p> <p>Salendo nell'ultimo livello, piano sottotetto, si arriva in una zona notte costituita da due camere da letto e un bagno e nella parte esterna di una delle due camere è presente anche un ampio terrazzo "a tasca" incassato nelle falde del tetto.</p> <p>Perimetralmente alla costruzione è presente un marciapiede che attraverso una scala esterna dal piano seminterrato arriva al livello superiore, per terminare il percorso direttamente nella citata area porticata confinante con l'altra porzione di bifamiliare.</p> <p>La corte esterna circonda l'immobile su tutti i lati ed è stata realizzata su diverse quote per essere accessibile da tutti i piani. Come detto l'accesso principale è ubicato su via del Micciaro lato nord-ovest, ma dal rilievo effettuato è risultato presente anche un secondo accesso carrabile/pedonale nell'angolo sud-est.</p>								

All'interno del giardino angolo sud-ovest è stata rilevata la presenza anche di un manufatto in legno adibito a magazzino. (cfr. All. 8 – planimetrie)

Dal punto di vista delle rifiniture l'intero immobile risulta realizzato con i seguenti materiali e impianti: pavimenti e rivestimenti interni in gres porcellanato vari colori; pareti e soffitti intonacati e tinte vari colori; porte interne in legno colore noce chiaro; infissi esterni in legno colore noce scuro e persiane oscuranti in metallo colore marrone; impianto termico autonomo con caldaia murale esterna a gas metano ed elementi radianti in alluminio colore bianco; impianto elettrico completo di quadro elettrico con interruttore differenziale/magnetotermici e punti luce/prese ad incasso.

Complessivamente l'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile si trova a ridosso del centro principale della frazione di Pisciarelli, in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza di case sparse con tipologie a villino uni/bifamiliare.

Come detto l'immobile è porzione di un villino bifamiliare e si sviluppa su tre livelli.

Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco tinte vari colori, persiane esterne colore marrone, copertura e sporto di gronda in c.a. colore grigio chiaro e manto di copertura con tegole in laterizio.

L'elemento di unione con l'altra porzione di bifamiliare è costituito da un ampio portico esterno, realizzato con travi in legno lamellare e soprastante tavolato a vista colore noce chiaro.

La corte esterna dell'immobile, ad esclusione dei marciapiedi e dell'area pavimentata dell'ingresso su via del Micciaro, è sistemata in parte a giardino e in parte rifinita con brecciolino.

La proprietà risulta chiusa e protetta su tutti i lati con muri intonacati e soprastante rete metallica, cancelli pedonali e carrabili in metallo e una folta e alta siepe perimetrale.

Complessivamente versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

POSTO AUTO	Tipo: Garage interno	
COMUNE	Bracciano	
VIA / CIVICO	Via del Micciaro 2/A	
PIANO/INTERNO	Piano seminterrato	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	POSTO AUTO	mq 23,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 23,00	

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	457	2	1	C6	1	29	Totale: mq 35	€ 86,87

Indirizzo: VIA DEL MICCIARO n. 2/A - Piano S1

CARATTERISTICHE INTERNE - ESTERNE

Il posto auto è un'unità immobiliare autonoma accessibile direttamente da via del Micciaro 2/A.

Come detto il posto auto è interno alla costruzione e si accede attraverso una porta basculante in metallo.

E' direttamente collegato con l'interno del piano seminterrato con una porta blindata laterale.

Internamente è rifinito con intonaco e pittura colore bianco su pareti e soffitto e pavimento in gres porcellanato colore chiaro.

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobilie ...	Tipo: Terreno coltivato/libero, ecc
COMUNE	
VIA / CIVICO	
TIPO COLTURA	

TOTALE SUPERFICIE	mq					
SERVITU'						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						
CONFINI						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ...						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						
CARATTERISTICHE INTERNE						
CARATTERISTICHE ESTERNE						

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobili sub 1 e sub 2. Relativamente all'imponibilità IVA per la cessione dell'immobile in oggetto (ex art. 10, comma 1, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972), la disciplina prevede l'esenzione da IVA perché non si è in presenza di nessuna delle eccezioni che prevede la norma: <ul style="list-style-type: none">- cessione posta in essere da impresa di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento;- cessione posta in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto;- cessione di "alloggio sociale" da chiunque effettuata per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: Gli unici dati riportati nell'atto di pignoramento sono quelli catastali e l'indirizzo di ubicazione.
Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
-a1:
-a2: <i>si precisa che i dati catastali sono corretti mentre per il civico è stato indicato snc, ma in realtà esiste e precisamente è il 2/A.</i>
-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Immobile ...

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

La mappa censuaria degli immobili in oggetto non è allegata alla relazione notarile depositata.
Il C.T.U. ha provveduto ad estrarla dalla piattaforma Sister (vedi allegato 1).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

PRG approvato con D.G.R. del Lazio n. 789 del 22.10.2009

NTA PRG zona di ubicazione immobile pignorato:

Art. 47 - Sottozona C2 - Zona di espansione da sottoporre a pianificazione attuativa.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

La palazzina di cui l'immobile pignorato fa parte è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 100/2007 del 08/06/2007, prot. 17847;
- DIA prot. n° 18517 del 23/05/2008 (variante al PDC 100/2007)
- DIA prot. n° 7930 del 07/03/2009;

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

- Richiesta di agibilità, pratica n. 34/09/AG;
- Comunicazione ufficio tecnico comunale di interruzione procedimento per carenza di documentazione prot. 25766 del 23/07/2009 (vedi allegato 4).

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi – immobile sub 1

Con riferimento all'immobile pignorato identificato con il **sub 1**, costituito da piano seminterrato, piano terra, piano sottotetto e corte esterna, dal confronto tra l'ultimo titolo edilizio e lo stato di fatto sono state riscontrate delle **difformità** edilizie e precisamente:

PIANO SEMINTERRATO

- Cambio di destinazione d'uso dell'intero piano da magazzino a residenziale;
- Modifica degli spazi interni;
- Realizzazione impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio colore bianco presenti in ogni ambiente;

PIANO TERRA

- Cambio di destinazione del locale angolo ovest del fabbricato da centrale termica a spazio residenziale, con modifica dell'accesso da esterno ad interno all'abitazione;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Ampliamento dello spazio residenziale con chiusura del portico lato sud-est;
- Modifica e chiusura di alcuni vani finestra;

- Realizzazione di nuovi vani finestra/portafinestra sulle murature portanti esterne;
- Trasformazione del pergolato lato nord-est in superficie porticata;

PIANO SOTTOTETTO

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Realizzazione di un bagno;
- Altezza interna al colmo maggiore di quella di progetto;
- Apertura di nuovi vani finestra sulle murature portanti esterne;
- Realizzazione impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio colore bianco presenti in ogni ambiente;

CORTE ESTERNA

- Ampliamento spazio esterno a quota piano seminterrato, lato nord-ovest, area ingresso su Via del Micciaro, consistente nell'eliminazione del muro di contenimento del terrapieno antistante la finestra presente sullo stesso lato (o forse mai realizzato), modifica della scala esterna di collegamento del piano S1 con la corte a quota piano intermedio lato sud-ovest, sbancamento del terrapieno a quota piano seminterrato e realizzazione nuovo muro di contenimento allineato alla parete dell'intercapedine lato sud-ovest (cfr. All. 7- foto 3 e All. 8 planimetria generale);
- Realizzazione di nuovo passo carrabile e pedonale sul confine sud-est in corrispondenza dell'area ceduta al comune con atto d'obbligo del 27/04/2007, rep. 128232/6487, notaio [REDACTED];
- Realizzazione di un manufatto in legno adibito a magazzino, ubicato sull'angolo sud-ovest della proprietà;

Sanabilità:

- Per tutti gli abusi riscontrati, considerato che le ragioni di credito sono di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio - Legge n. 326 del 24/11/2003 - ai sensi dell'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985, non è possibile ricorrere all'ultima sanatoria di cui alla Legge 326/2003.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico per realizzare interventi su immobili già realizzati, al fine di ampliarne la superficie residenziale, recuperare a fini residenziali spazi con altre destinazione o legittimare lievi difformità, sono in vigore diverse leggi regionali che consentono interventi edilizi in deroga ai PRG, regolamenti edilizi e norme igienico sanitarie e precisamente:

- Legge Regionale Lazio n. 13 del 16/04/2009 e smi - "Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti";
- Legge Regionale Lazio n. 7 del 18 luglio 2017 e smi - "Disposizione per la rigenerazione urbana e recupero edilizio";
- Legge Regionale Lazio n. 12 del 30/07/2025 - "Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio";
- Legge n. 105/2024, di conversione del decreto-legge 69/2024 più comunemente conosciuta come "Decreto Salva Casa";

Le citate Leggi Regionali consentono interventi edilizi su immobili legittimi o legittimati, ma non prevedono procedure in sanatoria, ovvero la possibilità di applicarle ad intervento già realizzato.

Per quanto riguarda il decreto "Salva Casa" il testo unico per l'edilizia DPR 380/2001 e smi ne ha già recepito i contenuti e con riferimento al nuovo art. 36bis è possibile presentare una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria nel caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34, ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, ma tutto questo alla condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Per l'immobile in oggetto gli interventi realizzati non risultano conformi in nessuno dei casi quindi non possono essere sanati.

Occorre evidenziare che al piano terra l'immobile è stato ampliato di oltre il 50% della superficie di progetto autorizzata e solo con un condono edilizio vero e proprio sarebbe possibile sanare tale difformità e non con leggi in deroga.

Inoltre il fabbricato in oggetto ricade in un'area di interesse archeologico-paesaggistico e le modifiche all'aspetto esteriore necessitano di una preventiva autorizzazione da parte dell'ente competente.

Le opere realizzate hanno riguardato anche l'esterno dell'immobile e quindi soggette ad autorizzazione paesaggistica, ma ovviamente non è stato richiesto, né tantomeno ottenuto alcun titolo.

Ai sensi dell'art. 167, comma 4, D. Lgs. 42/2004 e smi, norma di riferimento per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, le opere realizzate non possono essere sanate.

In conclusione si conferma l'impossibilità di procedere alla regolarizzazione delle opere abusive riscontrate sopra elencate e l'unico intervento realizzabile è la remissione in pristino.

Per quanto riguarda il piano sottotetto si specifica che l'altezza riscontrata al colmo è maggiore di quella di progetto e non rientra neanche nelle tolleranze costruttive dell'art. 34bis del T.U. edilizia.

Ovviamente non è possibile procedere al ripristino con la modifica strutturale della quota d'imposta al colmo del solaio di copertura, quindi al fine di renderlo conforme si prevede la realizzazione di un controsoffitto interno.

Costi:

Per tutte le opere interne ed esterne necessarie per riportare l'immobile identificato con il sub. 1 allo stato di cui all'ultimo progetto approvato, dopo un'attenta analisi è stato possibile definire un costo di ripristino forfettario pari ad €. 28.500.

Si allegano planimetrie con raffronto tra stato di fatto e progetto approvato (vedi allegato 8)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi – immobile sub 2

L'immobile pignorato identificato con il **sub 2** (garage) è ubicato al piano seminterrato e dal confronto tra l'ultimo titolo edilizio e lo stato di fatto sono state riscontrate delle **difformità** edilizie e precisamente:

- Frazionamento in due vani distinti di cui uno sempre destinato a garage e l'altro di dimensioni più piccole trasformato in un bagno, ma con accesso solo dall'altra unità immobiliare adiacente (sub.1);
- Apertura di nuovo vano porta nella muratura portante per accesso al bagno di cui al punto precedente;
- Apertura di nuovo vano finestra nella muratura portante al servizio del bagno di cui sopra;
- Apertura di nuovo vano porta nella muratura portante per l'accesso dal garage all'intercapedine;

Sanabilità:

Come anzidetto l'abuso realizzato consiste nel frazionamento del sub 2 in due vani distinti e fusione di uno dei due (bagno) con il sub 1.

Per realizzare tale intervento, considerato che si tratta di unico proprietario, era necessaria la presentazione di una pratica edilizia SCIA e successiva variazione catastale. Inoltre per aprire i nuovi vani porta e finestre sui muri portanti come sopra specificato, era necessaria anche la presentazione di una pratica al genio civile come intervento locale su elementi strutturali.

Le opere realizzate non possono essere sanate in quanto il nuovo bagno non comunica con il vano garage da cui è stato scorporato, ma risulta fuso con l'unità immobiliare sub.1 con accesso esclusivo.

Se ci fosse stata comunicazione tra i due nuovi vani del sub. 2, si poteva procedere con una pratica in sanatoria di edilizia che strutturale.

Costi:

Per tutte le opere interne ed esterne necessarie per riportare l'immobile identificato con il sub. 2 allo stato di cui

all'ultimo progetto approvato, dopo un'attenta analisi è stato possibile definire un costo di ripristino forfettario pari ad €. 1.500.

Si allegano planimetrie con raffronto tra stato di fatto e progetto approvato (vedi allegato 8)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> L'ipotesi non sussiste
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> L'ipotesi non sussiste
<i>Spese condominiali:</i> L'ipotesi non sussiste

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

Gli immobili non risultano gravati da diritti demaniali e usi civici (vedi allegato 9)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

Immobile	Libero	Occupato
Abitazione		Occupata dai pignorati
Posto auto		Occupato dai pignorati

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione titolo di proprietà
Terreni su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte	Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] Dal 28/07/1977 al 06/05/1978	Dichiarazione di Successione	TRASCRIZIONE presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/01/1981 al n. 786 di formalità. Dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Roma (RM) in data 28/07/1977 al n.13/7826
Terreni su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari	Sig.ri [REDACTED] Dal 06/05/1978 al	Atto di compravendita	TRASCRIZIONE presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/05/1978 al n. 10123 di formalità;

oggetto di pignoramento fanno parte	07/12/2007		Atto notarile a rogito del notaio Dott. Luigi Maria Baron Notaio in Vetralla (RM), rep.25159/8598 del 06/05/1978.
Terreni su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte	RIVO COSTRUZIONI S.N.C. DI FRANCESCO ROSSI ALESSANDRA Dal 07/12/2007 al 17/06/2009	Atto di compravendita	TRASCRIZIONE presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 14/12/2007 al n. 48160 di formalità Atto notarile a rogito del notaio Dott. Luigi Maria Baron Notaio in Roma (RM), rep.128827/6819, del 07/12/2007.
Unità immobiliari oggetto di pignoramento	***** Dal 17/06/2009 all'attualità	Atto di compravendita	TRASCRIZIONE presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 26/06/2009 al n. 21093 di formalità; Atto notarile a rogito del notaio Dott. Fabrizio Gulli Notaio in Roma (RM), rep.143185/15701 del 17/06/2009.

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

Descrizione:

L'ipotesi non sussiste

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

L'ipotesi non sussiste

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

L'ipotesi non sussiste

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione pignoramento
Abitazione su tre livelli + garage	*****	Immobili ubicati nel comune di Bracciano e distinti al NCEU al foglio 16, particella 457	100%	TRASCRIZIONE del 03/02/2025 - Registro Particolare 4042 Registro Generale 5683 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O

		sub. 1 - abitazione sub. 2 - garage		TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4028 del 08/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
--	--	--	--	---

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Il compendio pignorato è costituito da un'abitazione su tre livelli e un garage. Di fatto i due immobili sono divisi e catastalmente ben identificati e potrebbero essere venduti come lotti separati. A giudizio dello scrivente la vendita in lotti separati comporterebbe un deprezzamento di entrambi, oltre ad una minore appetibilità, per cui si ritiene opportuno costituire un lotto unico.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: X
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile residenziale Piano terra		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento	Superficie raggiugliata
N.B. superfici e destinazioni come da progetto approvato		mq 51,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 51,60
Accessori	<i>Piano seminterrato</i>	mq 74,00	50%	mq 37,00
	<i>Pergolato piano terra</i>	mq 33,00	25%	mq 8,25
	<i>Portico piano terra</i>	mq 22,57	35%	mq 7,90
	<i>C.T. piano terra</i>	mq 4,73	30%	mq 1,42
	<i>Piano sottotetto</i>	mq 51,60	35%	mq 18,06
	<i>Terrazzo piano sottotetto</i>	mq 13,00	25%	mq 3,25
	<i>Giardino esterno</i>	mq 340,00	10% fino a 25 mq 2% eccedenza	mq 8,80

	Superficie commerciale	mq 136,28
--	-------------------------------	------------------

Garage Piano seminterrato	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento	Superficie ragguagliata
N.B. superfici e destinazioni come da progetto approvato	mq 33,00	60%	mq 19,80
		Superficie commerciale	mq 19,80

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili è quello sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore unitario di mercato dell'immobile e moltiplicarlo per la sua superficie commerciale (superficie ragguagliata)			
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Immobilie pignorate	Val. locali	Min. 1100 ÷ Max. 1500	€/mq 1300
	OMI	Min. 1000 ÷ Max. 1500	€/mq 1250
	BI	Min. 1142 ÷ Max. 1823	€/mq 1483
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
In base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e allo stato di manutenzione e conservazione, tenuto conto delle indagini di mercato svolte, al bene oggetto di pignoramento è possibile assegnare un valore unitario di mercato pari a 1500 €/mq di superficie commerciale come sopra determinata.			
Tuttavia, per quanto risultato e dettagliatamente riportato al precedente punto 4.E), al fine di rendere l'immobile più appetibile sul mercato immobiliare, si ritiene giusto apportare una correzione del 10% al valore unitario individuato, per cui il nuovo valore unitario di mercato sarà pari a $1500 \text{ €/mq} - 10\% = \mathbf{1350 \text{ €/mq}}$			

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Superficie commerciale mq	Valore unitario di mercato €/mq	Valore di mercato €
Abitazione - sub 1	136,28	1350	€ 183.978
Garage - sub 2	19,80	1350	€ 26.730
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 210.700
- Detrazione per ripristino stato originario dei luoghi - (vedi quesito 4.E)			
Sub 1 + sub 2			
Costo ripristino			€ 30.000
- Detrazione per spese condominiali insolute - (vedi quesito 5.B)			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costi ripristino e spese condominiali insolute)			
Intero compendio pignorato	€ 210.700 - € 30.000		Euro 180.700
	STIMA IN CIFRA TONDA		Euro 180.700

Dott. Fabrizio Gulli, Architetto

Via XX settembre n. 33

00062 Bracciano (Roma)

cell 3289561925

Email: fabriziogulli1968@gmail.com

PEC: fa.gulli@pec.archrm.it

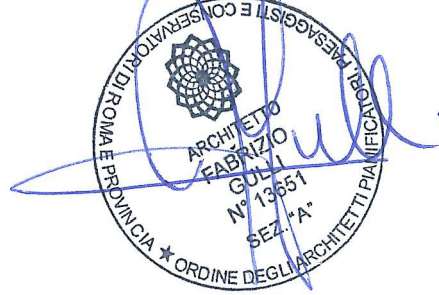
- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

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

Bracciano, li 29/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Fabrizio Gulli



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- ALLEGATO 2: Visure ipotecarie
- ALLEGATO 3: Inquadramento territoriale, cartografie edilizie-urbanistiche e vincoli paesaggistici
- ALLEGATO 4: Titoli edilizi
- ALLEGATO 5: Certificato stato civile e matrimonio
- ALLEGATO 6: Atti notarili
- ALLEGATO 7: Documentazione fotografica
- ALLEGATO 8: Planimetrie del bene con raffronto tra stato di fatto e progetto approvato
- ALLEGATO 9: Attestazione usi civici