

## TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

CAUSA	Esecuzione immobiliare n.° 59/2015 R.G.
PROMOSSA DA	UNIPOL Banca S.p.A.
CONTRO	--- Omissis ---e --- Omissis ---
GIUDICE ESECUTORE	Dott.ssa Emanuela Vitello
C.T.U.	arch. Francesca Martellacci
UDIENZA DI NOMINA	09/02/2017
INVIO alle parti entro il	30/08/2017
NOTE entro il	14/09/2017
DEPOSITO entro il	19/09/2017
UDIENZA FISSATA EX ART. 569 C.P.C.	29/09/2017



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice Dott.ssa Margherita Rodà, del Tribunale Civile di Civitavecchia, visto l'art.173 *bis* disp. att. c.p.c., nell'udienza del 09/02/2017, ha affidato il seguente incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, alla sottoscritta arch. Francesca Martellacci, affinché:

- 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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descriva, previo necessario accesso**, 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.);
- 3) **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; 4) **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;
- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **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;
- 7) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) **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;
- 9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario,



- alla stima dell'intero 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;
- 10) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
  - 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  - 12) **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 gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 13) **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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Il Giudice ha fissato l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 29/09/2017 e fissato il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il 19/09/2017.

Il Giudice ha predisposto che il C.T.U. invii copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato entro il 30/08/2017.

### **Espletamento dell'incarico:**

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



dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

**È stata analizzata la 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, trascritto alla form. N. 7618 del 24/03/2015 promosso da UNIPOL BANCA S.p.A. nei confronti dei sig.ri --- Omissis ---n. a Melendugno (LE) il --- Omissis ---, per il diritto di proprietà superficaria, per la quota di 1/2, in regime di comunione legale di beni con --- Omissis ---e --- Omissis ---n. a Bracciano (RM) il --- Omissis ---, per il diritto di proprietà superficaria, per la quota di 1/2, in regime di comunione legale di beni con --- Omissis ---) **presenti nel Certificato Notarile**, a firma del Notaio Marcello Porfiri di Cesena **e di seguito sintetizzata, integrata con i documenti mancanti** che verranno indicati con il simbolo "\*" **e completata con i documenti rinvenuti dalla ricerca**, effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 ed **estesa fino alla data del 21/04/2017** (vedi all. 1).

#### **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:**

Dalla documentazione sopra descritta, relativamente all'immobile così descritto nell'atto di pignoramento:

*"Catasto Fabbricato del Comune di Bracciano (RM): foglio 24, particella 374, Subalterno 42, via Antonio Varisco nn.12/14, categoria A/3, vani 6,0."*

#### **PROVENIENZA:**

- **trascrizione form. 16710 del 13/10/1976** dell'atto di compravendita ricevuto dal dott. Porretta Salvatore, Segretario Reggente del Comune di Bracciano: *a favore del* Comune di Bracciano

*contro* --- Omissis ---

della piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Bracciano, distinto al Catasto Terreni al fg. 24 part.IIIa 367;

- **trascrizione form. 11657 del 24/06/1977** dell'atto di Cessione a rogito, Notaio Francesco Saverio Marasco di Roma:

*a favore della* --- Omissis --- a responsabilità limitata "Il Salice" di Bracciano *contro* Comune di Bracciano



il diritto di proprietà superficiaria, per la durata di 99 anni, rinnovabile per un uguale periodo, sul lotto di terreno edificabile nel Comune di Bracciano, località "Olmata Polveriera", costituita dalla part.IIa 374, fg. 24, del Catasto Terreni di detto Comune;

- Con costituzione n. 597/1987 in atti al Catasto Fabbricati dal 20/12/1990, viene accatastata su detto terreno l'unità abitativa in oggetto, distinta al fg. 24, part.IIa 374, sub 42;

- **trascrizione form. 7490 del 04/03/2008** della Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Carlo Brugnoli di Roma, dell'assegnazione a socio: *a favore di* --- Omissis ---n. a Melendugno (LE) il --- Omissis --- e --- Omissis ---n. a Bracciano (RM) il --- Omissis ---; *contro* --- Omissis --- a responsabilità limitata "Il Salice" di Bracciano; del diritto di proprietà superficiaria, per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Bracciano, distinta al Catasto fabbricati al fg. 24, part.IIa 374, sub 42.

#### **IPOTECHE:**

- **iscrizione form. 19442 del 14/10/2009** dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, atto del Notaio Alessandro Taddei di Cerveteri: *a favore di* Banca SAI S.p.A. di Torino

*contro* --- Omissis ---n. a Melendugno (LE) il --- Omissis --- e ---  
Omissis ---n. a Bracciano (RM) il --- Omissis ---;

*debitori non datori di ipoteca:* --- Omissis --- n. a Bracciano (RM) il --- Omissis ---;  
--- Omissis --- n. a Bracciano (RM) il --- Omissis ---;

gravante sul diritto di proprietà superficiaria, per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Bracciano, distinta al Catasto fabbricati al fg. 24, part.IIa 374, sub 42;

- **iscrizione form. 372 del 28/01/2014** dell'ipoteca giudiziale, in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma *a favore di* UNICREDIT S.p.A. di Roma

*contro* --- Omissis ---n. a Melendugno (LE) il --- Omissis --- e  
--- Omissis ---n. a Bracciano (RM) il --- Omissis ---;

gravante sul diritto di proprietà superficiaria, per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Bracciano, distinta al Catasto fabbricati al fg. 24, part.IIa 374, sub 42; la presente iscrizione presenta \***annotazione form. 2467 del 10/04/2017** atto per restrizione dei beni, Notaio Renato Carraffa di Bracciano, liberando dall'ipoteca l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bracciano al fg. 24, part.IIa 54 sub 22 **non oggetto della presente esecuzione immobiliare.**



## PIGNORAMENTI:

- trascrizione form. 7618 del 24/03/2015:

a favore UNIPOL BANCA S.p.A. con sede a Bologna

contro --- Omissis ---n. a Melendugno (LE) il --- Omissis --- e ---

Omissis ---n. a Bracciano (RM) il --- Omissis ---;

gravante sul diritto di proprietà superficiaria, per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Bracciano, distinta al Catasto fabbricati al fg. 24, part.IIa 374, sub 42.

2) **descriva, previo necessario accesso**, 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.).

Nel sopralluogo, in cui si sono aperte le operazioni peritali, che si è svolto in data 21/02/2017 (vedi all. 2 e 3), alla presenza della sig.ra --- Omissis ---e della collaboratrice della C.T.U., l'arch. Giorgia Di Giorgio, è stato possibile visionare e rilevare gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Si tratta di un **appartamento**, una **soffitta** ed una **cantina**, siti nel Comune di **Bracciano (RM)**, località Olmata Polveriera, in via Antonio Varisco n. 12-14; il fabbricato, di cui fanno parte, composto di tre piani fuori terra, ha accesso da un cortile in comune con le altre scale del fabbricato, è rifinito ad intonaco tinteggiato di colore bianco e coperto con tetto a falde. La via Antonio Varisco è abbastanza vicina al centro, è caratterizzata da edifici per abitazioni, con differenti tipologie: unifamiliari con giardino, villini e palazzine di massimo quattro piani fuori terra; è a doppio senso e presenta un modesto carico di traffico, con possibilità di parcheggio su entrambi i lati della strada. I servizi non sono vicini.

**1) L'appartamento**, distinto con l'interno 5 della scala B2, è sito al piano secondo; si articola in un ingresso-corridoio, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina, un bagno ed una loggia, alla quale si accede dalla camera da letto matrimoniale (camera 1 nel rilievo).

**Internamente**, l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione: il pavimento è rifinito con piastrelle in monocottura di media qualità ad imitazione del cotto. Il bagno è in ottimo stato, è stato rinnovato di recente (ultimi 10 anni circa). Le pareti sono tinteggiate e si trovano in ottimo stato. Gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro, color legno all'interno e color bianco all'esterno, di ottima fattura, sono in ottimo stato e hanno serrande motorizzate. Il riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia a gas. La porta di ingresso è blindata. L'altezza interna dell'appartamento locale è di circa m 2,77 (vedi all. 2 e 5).



**La superficie utile netta calpestabile coperta dell'appartamento è di mq 80,15.**

**La superficie utile netta calpestabile della loggia dell'appartamento è di mq 3,48.**

L'appartamento **confina** con l'appartamento interno 6 e con il vano scale.

**2) La soffitta** è sita al piano terzo della scala B2, vi si accede dalla terrazza condominiale; si articola in un unico ambiente.

**Internamente**, si trova in discreto stato di conservazione: il pavimento è rifinito con piastrelle in marmette di cemento e graniglia di marmo. Le pareti sono tinteggiate e si trovano in buono stato. C'è una finestra di piccole dimensioni con infisso in legno. L'altezza interna del locale varia da un massimo di m 2,05 ad un minimo di m 0,30 (vedi all. 2 e 5).

**La superficie utile netta calpestabile coperta della soffitta è di mq 16,04.**

La soffitta **confina** con la terrazza condominiale e con la soffitta della scala adiacente.

**3) La cantina**, è sita al piano seminterrato del complesso immobiliare di cui fa parte l'edificio in oggetto; vi si accede dall'ingresso carrabile; si articola in un unico ambiente.

**Internamente**, si trova in discreto stato di conservazione: il pavimento è rifinito con battuto di cemento. Le pareti sono tinteggiate e si trovano in buono stato. La porta d'ingresso è metallica (tamponata con griglia metallica). L'altezza interna del locale è di circa m 3,00 (vedi all. 2 e 5).

**La superficie utile netta calpestabile coperta della cantina è di mq 3,58.**

La cantina **confina** con area di manovra garage, con altra cantina e con altri locali.

Dalla **visura per immobile** del 07/04/2017 (**vedi all. 4**), **l'appartamento, la soffitta e la cantina** risultano essere così identificati:

- Foglio 24 del Comune di Bracciano, particella 374, sub 42;

Categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 102 mq escluse aree scoperte 101 mq, rendita Euro 526,79;

Via Antonio Varisco, piano: 1-3-S1; interno 5; scala B2; Intestato

a:

- --- Omissis ---nata a Bracciano il --- Omissis ---, proprietà superficaria per ½ in regime di comunione di beni con --- Omissis ---;



- Comune di Bracciano CD per l'area;
- --- Omissis ---nato a Melendugno il --- Omissis ---, proprietà superficiaria per ½ in regime di comunione di beni con --- Omissis ---.

3) **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.

La descrizione contenuta nel pignoramento è la seguente:

*“Catasto Fabbricato del Comune di Bracciano (RM): foglio 24, particella 374, Subalterno 42, via Antonio Varisco nn.12/14, categoria A/3, vani 6,0.”*

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

4) **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.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano correttamente accatastati; vanno rilevate, tuttavia, due inesattezze nei dati della visura del 07/04/2017:

- non è indicato il numero civico nell'indirizzo;
- è indicato come numero del piano il 1-3-S1, mentre gli immobili si trovano ai piani 2-3-S1.

La C.T.U. ha dunque provveduto ad aggiornare i dati errati tramite la richiesta:

- per variazione Toponomastica, presentata il 31/07/2017, prot. n. RM0388423, in atti dal 07/08/2017 a seguito della quale l'immobile risulta essere così identificato (vedi all. 4) **visura per immobile** del 07/08/2017:

- Foglio 24 del Comune di Bracciano, particella 374, sub 42;  
 Categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 102 mq, escluse aree scoperte 101 mq, rendita Euro 526,79;

Via Antonio Varisco, piano: 2-3-S1; interno 5; scala B2; Intestato

a:

- --- Omissis ---nata a Bracciano il --- Omissis ---, proprietà superficiaria per ½ in regime di comunione di beni con --- Omissis ---;
- Comune di Bracciano CD per l'area;
- --- Omissis ---nato a Melendugno il --- Omissis ---, proprietà superficiaria per ½ in regime di comunione di beni con --- Omissis ---.





5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Bracciano in data 04/05/2017 (vedi all. 6), prot. n. 15177, l'area sita in Bracciano e distinta al Catasto al foglio 24, particella 374, ha:

- secondo il P.R.G. approvato con D.G.R. n. 789 del 22/10/2009, la seguente destinazione urbanistica: “*Art.41 – Sottozona B1 – zona di completamento satura*”.

Dall'analisi effettuata dalla C.T.U. del P.T.P.R., adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 e successivi atti, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della L.R. sul paesaggio n. 24/98, la zona in cui sorge l'immobile risulta:

- Tav. A: “*Paesaggio degli insediamenti urbani*”
- Tav. B: “*Aree urbanizzate del P.T.P.R.*”

Quindi l'immobile, secondo il nuovo P.T.P.R., non risulta vincolato.

6) **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.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Bracciano, è emerso che l'immobile fa parte del Piano di Zona 167 lotto 4/B, con convenzione ex art. 35 L. 865/1971; inoltre, stati individuati i progetti approvati con le seguenti Concessioni Edilizie, rilasciate alla Cooperativa edilizia “Il Salice” (vedi all. 6 gli estratti salienti che riguardano specificatamente l'immobile in oggetto):

- n. 5 del 1977;
- n. 55 del 1979;
- n. 32 del 1981; - n. 2 del 1984.

Inoltre, è emerso che non è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Per quanto riguarda la conformità della costruzione alla concessione amministrativa: si è riscontrata una difformità nella distribuzione interna degli ambienti:



- la porta della camera da letto, indicata "camera 3" nel rilievo in allegato 5, è stata spostata dal piccolo disimpegno al corridoio.

È stata effettuata una ricerca presso gli Uffici tecnici del Comune di Fiumicino per sapere se è stata istruita una pratica di condono per l'abuso rilevato a nome di tutti i proprietari compreso il costruttore.

Tale ricerca è risultata negativa pertanto tale abuso non risulta essere sanato.

La **diversa distribuzione interna** è un abuso edilizio **sanabile ai sensi dell'articolo 36 e dell'art. 46**, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 **perché l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento e a quella dell'epoca dell'abuso.**

La sanatoria avverrà tramite presentazione di una **C.I.L.A. in sanatoria** il cui costo è pari a:

- € 1 000,00 di sanzione;
- € 100,00 di diritti di istruttoria;
- € 700,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica;
- € 400,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali); - **€ 2 200,00** totale.

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

Dalla documentazione presente nel fascicolo e da quella raccolta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 ed estesa fino alla data del 21/04/2017, è emerso quanto segue:

- **iscrizione form. 372 del 28/01/2014 dell'ipoteca giudiziale**, in forza del decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma

a favore di UNICREDIT S.p.A. di Roma

contro --- Omissis ---n. a Melendugno (LE) il --- Omissis --- e

--- Omissis ---n. a Bracciano (RM) il --- Omissis ---;

gravante sul diritto di proprietà superficaria, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione legale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Bracciano, distinta al Catasto fabbricati al fg. 24, part.IIa 374, sub 42; la presente iscrizione presenta **\*annotazione form. 2467 del 10/04/2017** atto per restrizione dei beni, Notaio Renato Carrarra di Bracciano, liberando dall'ipoteca l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bracciano al fg. 24, part.IIa 54 sub 22 **non oggetto della presente esecuzione immobiliare.**

8) **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.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare consistono in un appartamento, una soffitta ed una cantina, ma, formando un'unica unità immobiliare, non è possibile venderli separatamente.

9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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.

L'immobile è pignorato interamente, non è quindi necessaria la formazione di lotti.

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

Attualmente l'immobile è occupato dai coniugi --- Omissis ---e --- Omissis ---.

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge.

12) **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 gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non si è riscontrata l'esistenza di altri vincoli oltre a quelli indicato nel precedente punto 5.

Si riportano le informazioni contenute nella comunicazione trasmessa tramite pec del 25/05/2017 dell'Amministratore di Condominio Silvio Veri:

- **l'importo annuo delle spese dell'appartamento è pari a € 592,00;**
- ad oggi vi è soltanto una pendenza di **€ 93,11** relativa a lavori su rete fognaria;
- nel Condominio non vi sono liti pendenti (vedi all. 7).



Non esistono diritti demaniali, né censi o livelli.

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici dell'Università di Agraria di Bracciano non risultano usi civici gravanti sul terreno su cui sorge l'immobile in oggetto.

L'immobile è realizzato in **diritto di superficie**; la C.T.U. ha inviato comunicazione tramite pec al Comune di Bracciano in data 27/06/2017, per sapere se è già avvenuta l'affrancazione dello stesso ed in caso negativo i costi della stessa. Dalla comunicazione di risposta del Comune di Bracciano prot. N. 27336 del 24/08/2017 (vedi all. 8) si riporta testualmente: *"...per quel che concerne la richiesta relativa alla possibilità di affrancazione dell'immobile in via Antonio Varisco 12 si comunica che lo stesso potrà essere affrancato secondo la normativa vigente e dopo aver calcolato il corrispettivo stimato dall'Ufficio competente ovvero l'affrancazione dal diritto di superficie prevede per il passaggio dal diritto di superficie in diritto di proprietà una somma da corrispondere all'Amministrazione Comunale di circa 13 000,00 euro."*

13) **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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il metodo di stima di tipo "comparativo" (N.B.): si prenderà come intervallo di riferimento per stabilire il prezzo al mq dell'immobile, quello indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo all'ultimo semestre disponibile (secondo semestre 2016) per il Comune di Bracciano, fascia "centrale", zona "centro", Codice B1. L'Osservatorio del mercato immobiliare riporta i valori medi di compravendite avvenute nella zona in oggetto, per abitazioni civili a destinazione residenziale, con uno stato conservativo "normale" nella zona, che è quello più frequente, variabili tra un minimo di **€/mq 1 400,00** ed un massimo di **€/mq 2 050,00**.

Dunque, si può affermare che, rispetto alla media degli immobili della zona in oggetto:



- 1) l'**ubicazione** dell'immobile è "discreta": non si trova vicino ai servizi, ma è abbastanza vicino al centro e si affaccia sulla via Antonio Varisco che è poco trafficata e tranquilla;
- 2) l'**orientamento** dell'appartamento è "buono": ha tre affacci: uno a est dove c'è la zona giorno, uno a sud dove c'è la zona notte e uno a ovest dove c'è sempre la zona notte; l'abitazione è quindi molto luminosa e gode di una ventilazione naturale molto buona;
- 3) l'**appetibilità** dell'immobile è "discreta" per la zona in oggetto;
- 4) lo **stato di conservazione** del fabbricato nel suo complesso è "molto buono" e riguarda ad esempio lo stato delle facciate, della copertura, le qualità generali della costruzione.

Considerando i quattro punti precedenti e considerando le caratteristiche proprie dell'immobile (lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e la disposizione e la qualità degli ambienti), ed aggiornando il valore dell'OMI relativo all'ultimo semestre 2016 ai prezzi di mercato attualmente riscontrabili in zona per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è stabilito che **il prezzo unitario più consono è di: €/mq 1 850,00.**

Tale valore unitario, sarà applicato alla **superficie virtuale o convenzionale**; tale superficie è quella che scaturisce dalla somma della **superficie commerciale coperta del bene, delle superfici commerciali scoperte, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi, delle superfici commerciali delle pertinenze, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi.**

Riprendendo la **norma UNI 10750** - La norma stabilisce che la superficie commerciale coperta è data da:

- **100% delle superficie calpestabile;**
- **100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);**
- **50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi); - La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.**

Procedendo dunque con il calcolo superficie virtuale o convenzionale, abbiamo che:

- La superficie commerciale coperta dell'**appartamento mq 95,95**, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non pu essere maggiore del 10% della superficie calpestabile. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 80,15 + 10 % (8,01) = .....**mq 88,16**
- La superficie commerciale della loggia è di **mq 5,21**, con l'applicazione del coeff. di rid.



per le logge mq  $0.35 \times 5,21 = \dots$  mq **1,82**

- La superficie commerciale della **soffitta al piano terzo** di mq 19,26, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non pu essere maggiore del 10% della superficie calpestabile. In questo caso la superficie calpestabile è di mq  $16,04 + 10 \% (1,60) =$  mq 17,64 con l'applicazione del coeff. di rid. per soffitte non direttamente connesse al piano terra mq  $0.50 \times 17,64 = \dots$  mq **8,82** • La superficie commerciale della **cantina al piano seminterrato** di mq 4,50, come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non pu essere maggiore del 10% della superficie calpestabile. In questo caso la superficie calpestabile è di mq  $3,58 + 10 \% (0,35) =$  mq 3,93 con l'applicazione del coeff. di rid. per cantina non direttamente connessa al piano seminterrato mq

$0.40 \times 3,93 = \dots$  mq **1,57**

**Totale superficie virtuale o convenzionale.....mq 100,37**

**Valore di mercato immobile € (1 850,00x100,37)=.....€ 185 684,50**

**Spese connesse alla sanatoria edilizia.....€ 2 200,00**

**Spese condominiali insolute.....€ 93,11**

**Spese per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.....€ 13 000,00**

**Valore di mercato finale immobile.....Euro 170 391,39**

**N.B.:** Per quanto riguarda il metodo di stima ed i coefficienti di riduzione i testi di riferimento sono:

“Norma UNI 10750”;

“Come si stima il valore degli immobili” di Marina Tamborrino – Ed. Il sole 24 ore;

“Salvatempo – prontuario per l’edilizia” di L. Prestinenza Puglisi A. Prestinenza Puglisi – Ed. Dei - Tipografia del Genio Civile.



## CONCLUSIONI

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

🔗 **Allegato 1:** Integrazione ispezione ipotecaria;

🔗 **Allegato 2:** Repertorio fotografico;

🔗 **Allegato 3:** Verbale di sopralluogo e di avvio delle operazioni peritali;

🔗 **Allegato 4:** Documenti catastali; 🔗

**Allegato 5:** Rilievo dell'immobile; 🔗

**Allegato 6:**

Certificato di destinazione Urbanistica; estratto delle Concessioni Edilizie, rilasciate alla Cooperativa edilizia "Il Salice":

- n. 55 del 1979;
- n. 2 del 1984;

🔗 **Allegato 7:** documentazione condominiale;

🔗 **Allegato 8:** comunicazione del Comune di Bracciano prot. N. 27336 del 24/08/2017.

È così terminata l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire ad espletamento dell'incarico conferito

Roma li 24 agosto 2017

Il C.T.U.

