



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n 53/2018 - G.E.: DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI

promossa da: XXXXX

contro: XXXXX

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Premesso: che all'udienza del 31/10/2018, io sottoscritto arch. Aldo junior Ferrari iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 15917, con studio professionale in Civitavecchia, via Apollodoro 57/A, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;
- che il giorno 29/11/2018 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;
- che il G.E., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., mi ha affidato il seguente 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;
- 2) **effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

- In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle 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 trascrizione (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:

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 20 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



marginare. 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.

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 5) **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;
- 6) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; **acquisisca** ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 7) 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;
- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;
- 9) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del 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;
- 10) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.
- 12) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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;
- 14) **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, **inducendo** 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 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;

- 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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;

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 di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati 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)

- che in data 31/10/2018 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, fissava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 27/09/2019, l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno **trenta** giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno **dieci** giorni prima di tale data.

Tutto ciò premesso

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Fiumicino, del Catasto di Civitavecchia e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione il giorno 12/12/2018 alle ore 11.30 alla presenza della custode avv. Guerrina Crescentini che ha redatto il relativo verbale di accesso (**all.1**) che risulta depositato in atti.



Sulla base della documentazione reperita avendo ricercato, accertato ed eseguito ogni necessario dato amministrativo-tecnico-economico per il conseguente giudizio di stima, il sottoscritto presenta la propria

RELAZIONE PERITALE

In relazione ai singoli quesiti posti, si rileva quanto segue

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

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

Ho proceduto alla verifica della completezza della documentazione presso i Pubblici uffici competenti anche con l'ausilio della Certificazione notarile.

In risposta al quesito n. 3 ho predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., (.....)

- 2.1 Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile. Nel Certificato si rileva un atto notarile di donazione dei cespiti oggetto di pignoramento trascritto il 24/05/1991, quindi 20 anni prima la trascrizione del pignoramento (vedi quesito n. 3);
- 2.2 Il Certificato notarile riporta i dati catastali del compendio pignorato. Si evidenzia che nel Certificato con "Cespite n. 2" viene indicato un locale autorimessa, in realtà trattasi di posto auto scoperto.
- 2.3 In data 04/07/2019, il sottoscritto CTU acquisiva il Certificato di Residenza degli esecutati dal Comune di Fiumicino, in data 01/08/2019 il Certificato di Stato Libero della XXXXX presso il Comune di Fiumicino e il Certificato di Matrimonio del XXXXX rilasciato dal Comune di Roma e in data 27/08/2019 l'Estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio con annotazioni marginali sempre dal Comune di Roma (all. 2);

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

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

Elenco delle **trascrizioni** e **iscrizioni** a favore e contro di XXXXX e XXXXX, relativamente al seguente compendio immobiliare effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento (19.03.2018):

- **Appartamento** sito nel Comune di Fiumicino(RM) - Loc. Isola Sacra - con accesso da via Debeli n.19, posto al piano primo, interno 5.
- **Posto auto scoperto** sito nel Comune di Fiumicino(RM) - Loc. Isola Sacra - da via Debeli nei pressi del civico n.15, posto al piano terra, interno 5.

Proprietari: XXXXX (1/2) e XXXXX (1/2)

Provenienza al ventennio:

- Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti agli attuali proprietari a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Salvatore Mussumeci di Roma, in data 17 marzo 2010, rep. n.16305/3830 trascritto il 18/03/2010 al Reg. Gen. 16684 e al Reg Part. 10151 di formalità (all.3)

Soggetto contro: XXXXX



Danti causa succedutesi nel ventennio

- Trascrizione del 13/04/2007 al Reg. Part. 14698 di formalità
Atto di compravendita del posto auto scoperto di cui al f. 1063, p.la 506, sub 513
Soggetto a favore: XXXXX
Soggetto contro: XXXXX, XXXXX, XXXXX
- Trascrizione del 01/03/2010 al Reg. Part. 7640 di formalità
Atto di compravendita dell'appartamento di cui al f. 1063, p.la 506, sub 505
Soggetto a favore: XXXXX
Soggetto contro: XXXXX
- Trascrizione del 24/05/1991 al Reg. Part. 26479 di formalità
Atto notarile di donazione dell'appartamento di cui al f. 1063, p.la 506, sub 505
Soggetto a favore: XXXXX
Soggetto contro: XXXXX
- Trascrizione del 24/05/1991 al Reg. Part. 26479 di formalità
Atto notarile di donazione del posto auto scoperto di cui al f. 1063, p.la 506, sub 513
Soggetto a favore: XXXXX, XXXXX, XXXXX
Soggetto contro: XXXXX

Si rilevano i seguenti gravami sull'immobile sopra descritto:

A carico del soggetto esecutato:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore di XXXXX con sede a Siena iscritta il 13/04/2007 al Reg. Part. 8832 di formalità, Rep. 19499/9326 del 06/04/2007.
Soggetto Contro: XXXXX (quale debitore e datore d'ipoteca) e XXXXX (quale debitore non datore d'ipoteca);
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore di XXXXX con sede a Siena iscritta il 01/03/2010 al Reg. Part. 2299 di formalità, Rep. 19499/9326 del 06/04/2007.
Soggetto Contro: XXXXX (quale debitore ipotecario) e XXXXX (quale debitore non datore d'ipoteca);
Nel quadro "D" di detta nota si legge testualmente: *"la presente nota deve intendersi in Rettifica della nota iscritta il 13 Aprile 2007 al n. 8832 Reg. Part. Ove per mero errore materiale non veniva precedentemente eseguita la trascrizione del subalterno 505 oggetto della presente nota di iscrizione"*
- Pignoramento trascritto il 19/03/2018 al Reg. Part. 8710 di formalità Rep. 49 del 29/01/2018 a favore di XXXXX
Soggetto contro: XXXXX e XXXXX

A partire dal 30/03/2018 (indagine notarile) fino al 20.03.2019 (verifica del sottoscritto CTU) non si rilevano iscrizioni e trascrizioni contro.

Per maggiori e più precise indicazioni si rimanda al Certificato Notarile rilasciato in data 12/04/2018 dal dott.ssa Maria Concetta Tredici, notaio in Termini Imerese, iscritta nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini Imerese, depositato in atti e che si allega alla presente relazione (all. 4).

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

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

I XXXXX e XXXXX sono proprietari dal 17 marzo 2010 (all. 3).



RISPOSTA AL QUESITO N° 5

descrive, 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 bene oggetto di pignoramento si identifica con:

- **Appartamento** sito nel Comune di Fiumicino(RM) - Loc. Isola Sacra - con accesso da via Debeli n.19, posto al piano primo, interno 5, composto da: soggiorno, cucina, camera, WC, veranda chiusa, porzione di balcone coperto da tettoia e ampio balcone su altro prospetto (**Tav. 1-foto 1-10**), il tutto a confine con corpo scala, subalterni 504, 506 e con distacchi condominiali.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino, al foglio 1063, particella 506, sub 505, zona Cens. 2, categoria A/7, Classe 4, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale: 64 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita 488,05 €, Via Debeli Snc, piano 1, interno 5.

- **Posto auto scoperto** sito nel Comune di Fiumicino(RM) - Loc. Isola Sacra - con accesso da via Debeli nei pressi del civico n.15, posto al piano terra, confinante con i subalterni 519, 512, con via Debeli e altra particella.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino, al foglio 1063, particella 506, sub 513, zona Cens. 2, categoria C/6, Classe 3, consistenza 12 mq, Superficie Catastale totale: 12 mq, rendita 72,51 €, Via Debeli Snc, piano T, interno 5.

Appartamento

Propedeuticamente alla descrizione dell'appartamento, si precisa che lo stesso è inserito al piano primo di un edificio di n. 3 piani residenziali; lo stesso è dotato di impianto idrico-sanitario e fognario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento autonomo con gas metano ed impianto citofonico.

L'appartamento al piano primo ha un'altezza netta di 2,90 ml (catastalmente 2,95ml) ed una consistenza complessiva, da intendersi al netto dei sedimi (superficie calpestabile) di:

- Piano primo mq 54,81
- Balcone grande mq 34,48
- Veranda su porzione di balcone piccolo mq 11,92
- Restante porzione di balcone piccolo con tettoia mq 5,97

Per le dimensioni di ogni singolo ambiente si faccia riferimento all'allegato rilievo grafico (**Tav.1**).

Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "normale"; il pavimento dell'appartamento risulta essere in mattoni di gres porcellanato così come il rivestimento del WC e della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte sono in legno; l'appartamento è dotato di infissi in legno con vetro camera; la porta di ingresso è del tipo blindato. La veranda collocata sul balcone piccolo ha una copertura in legno che copre anche la restante porzione del balcone.

Posto auto scoperto

Il posto auto scoperto è collocato al piano terra del fabbricato con accesso carrabile da via Debeli, nei pressi del civico 15 (**Tav. 2-foto 11 e 13**). Il pavimento risulta essere in mattoni tipo Giulioli; non sono indicati gli stalli di parcheggio. Catastalmente è posizionato a ridosso del muro di confine su via Debeli angolo con altra proprietà ed ha una superficie di 12 mq (2,40 x 5,00 catastali).

L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia del tipo casa plurifamiliare con copertura a tetto; è situato in Località Isola Sacra del Comune di Fiumicino con un'urbanizzazione in prevalenza di case mono e plurifamiliari; esternamente presenta un rivestimento a cortina con i balconi ad intonaco (**Tav. 1-2-foto 11 e 12**) che non necessitano di manutenzione.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si è dedotto che si tratta di immobile abitativo la cui vendita è esente dal pagamento dell' IVA.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

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

Appartamento

I dati riportati nel pignoramento dalla XXXXX corrispondono allo stato dei luoghi. Nel pignoramento non viene fornita la descrizione degli ambienti interni ed esterni.

Posto auto scoperto

Nel pignoramento il posto auto è individuato con il numero 5; nella realtà dei luoghi il numero non è possibile individuarlo poiché non è riportato da nessuna parte; inoltre non sono disegnati i relativi stalli a terra.

Per quanto concerne il foglio di mappa, l'elaborato planimetrico, le visure catastali di cui alle particella del compendio, la planimetria dell'appartamento e del posto auto scoperto, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente (all.5).

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

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;

A seguito di accesso presso il compendio e di analisi della documentazione catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizi Catastali, il sottoscritto ha potuto verificare che l'immobile è accatastato ma la planimetria dell'**appartamento** non corrisponde allo stato di fatto a seguito di abusi edilizi.

Successivamente alla vendita si dovrà eseguire un nuovo accatastamento per regolarizzare le difformità sanabili.

Inoltre sia per l'appartamento che per il posto auto scoperto si dovrà eseguire un aggiornamento della toponomastica in quanto in banca dati non è indicato il numero civico.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;

L'edificio ricade in zona B3A – Conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste del Piano Regolatore Generale approvato con DGR 162 del 31/03/2006 vigente nel Comune di Fiumicino.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del 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



Per il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte, il Comune di Fiumicino ha rilasciato:

- La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/S/2007 del 31/01/2007 per il piano terra;
- La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33/S/2007 del 31/01/2007 per il piano secondo;
- La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34/S/2007 del 31/01/2007 per il piano primo ed accessori al piano terra (**all. 6**);

Sono state inoltre presentate al Comune di Fiumicino:

- D.I.A. prot. n. 80795 del 29/12/2006;
- D.I.A. prot. 7110 del 01/02/2007 (**all. 7**).

Agli atti non risulta la dichiarazione di Agibilità.

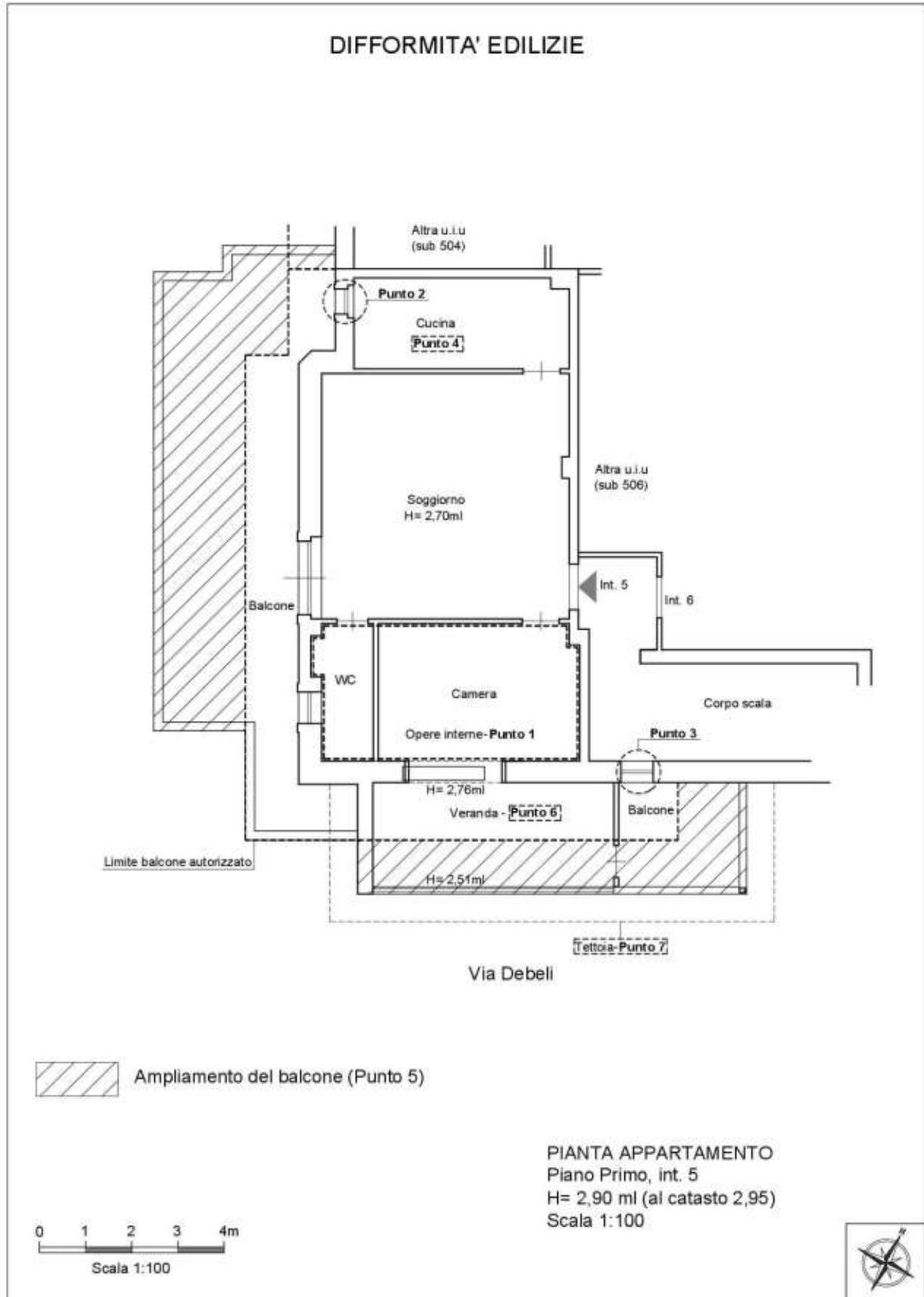
Lo stato attuale dell'immobile, non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio approvato (D.I.A. prot. 7110 del 01/02/2007 - **all.7**), in particolare:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni con rimodulazione delle unità ambientali dell'appartamento;
2. Modifica della porta finestra della cucina in finestra;
3. Modifica delle dimensioni della finestra del corpo scala che prospetta sul balcone con la veranda;
4. Cambio dell'unità ambientale da camera a cucina;
5. Ampliamento del balcone rispetto al titolo approvato;
6. Realizzazione di una veranda sull'ampliamento del balcone con chiusura parte a vetri, parte in muratura e copertura a tetto (Tettoia).
7. Realizzazione di una tettoia di copertura della veranda (tetto) e di parte del balcone ampliato.

Gli abusi dal punto 1 al punto 4 risultano sanabili con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 contestualmente all'accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 167 comma 4 e 5 d.lgs. 42/2004).

Per quanto riguarda le opere in difformità di cui ai punti 5, 6 e 7, si ritiene che le opere non siano suscettibili di sanatoria in quanto le ragioni del credito sono posteriori rispetto al termine ultimo di sanabilità del 31/03/2003 della L 326/2003 e posteriori all'ultimo titolo autorizzativo, la D.I.A. prot. 7110 del 01/02/2007.

Inoltre l'area sul quale è stato edificato l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico con obbligo di parere dell'autorità ad esso preposto e le opere eseguite risultano difformi all'art. 167 c. 4 lett. a) e c) del D.lgs n. 42 del 2004.



RISPOSTA AL QUESITO N° 10



verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sull'immobile pignorato non sussistono altri procedimenti giudiziari al di fuori della presente esecuzione immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

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

- **Appartamento**

L'immobile è occupato dal XXXXX (esecutato) e dalla XXXXX (esecutata) che risultano residenti nell'abitazione (all. 2).

- **Posto auto scoperto**

L'immobile è di proprietà per 1/2 di XXXXX (esecutato) e per un 1/2 di XXXXX (esecutata).

I XXXXX e XXXXX sono proprietari dal 17/03/2010 (all. 3), mentre la trascrizione del pignoramento di cui alla formalità n.8710 è del 19/03/2018, quindi il titolo è antecedente alla trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

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

Per l'immobile non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito.

RISPOSTA AL QUESITO N° 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;

Per l'immobile non si riscontrano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Non risulta costituito il condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

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. 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;*



Al momento della notifica dell'atto di pignoramento del 10/01/2018 i XXXXX e XXXXX erano intestatari al 50% del compendio pignorato in forza dell'atto di compravendita trascritto il 18/03/2010 al Reg. Gen. 16684 e al Reg Part. 10151 di formalità (all.3).

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'appartamento e del posto auto scoperto, per 1/2 del XXXXX e per 1/2 della XXXXX e non sono divisibili per natura.

RISPOSTA AL QUESITO N° 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;

L'appartamento e il posto auto scoperto sono pignorati per intero al 100% della loro superficie e pur trattandosi di due unità distinte, si ritiene economicamente conveniente mantenerle unite in un unico lotto d'asta ritenendo il posto auto scoperto al piano terra, fattore di gradimento apprezzato dal mercato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 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;

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale calcolata alla mezzeria dei muri confinanti, pari a mq 73,30 complessivi così calcolati:

mq 65,97 (Superficie coperta) pari a 100%	= mq 65,98
mq 24,40 (sup. balcone esclusa porzione non sanabile) pari a 30%	= mq 7,32
Totale superficie commerciale ragguagliata	= mq 73,30

La superficie della veranda, della tettoia e della porzione di ampliamento del balcone non sono state ricomprese nel calcolo in quanto non suscettibili di sanatoria.

L'appartamento è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari).

Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 2.000,00 ed € 2.400,00 al mq lordo.

Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2018, individua, abitazioni in villini (A/7-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo normale, un valore di mercato oscillante tra € 2.000,00 ed € 2.700,00 al mq lordo.

Mediando i risultati ottenuti dei due metodi di stima, si ottiene:



-
- Metodo sintetico comparativo (indagine di mercato) = 2.200,00€
 - Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (OMI) = 2.300,00€

Pertanto si ha: $(2.200,00€ + 2.300,00€) / 2 = 2.250,00€$

Da quanto sopra risulta:

- abitazione: $mq\ 73,30 \times €\ 2.250,00 = €\ 164.925,00$

Stante lo stato di conservazione e manutenzione già rilevato, che può definirsi "normale", lo scrivente ritiene che il valore stimato è il più appropriato allo stato di uso.

Il posto auto scoperto catastalmente è di mq 12,00. Tenendo in considerazione la quotazione dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2018, individua box auto in uno stato conservativo normale, un valore di mercato oscillante tra €1.050,00 e €1.500,00 al mq lordo. Applicando una decurtazione del 40% in quanto trattasi di posto auto scoperto e non di box auto, si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di:

$$(€\ 1.050,00 + €\ 1.500,00) / 2 = €\ 1.275,00 \times 12,00mq = 15.300,00 \times (-40\%) = €\ 9.180,00$$

Quindi, in relazione a quanto sopra riportato, risulta che il compendio immobiliare, individua un valore complessivo pari ad $€\ 164.925,00 + €\ 9.180,00 = €\ 174.105,00$

Detrazioni per sanatoria edilizia:

- Per le opere abusive consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della dimensione degli infissi, sanzione (danno ambientale) per accertamento compatibilità paesaggistica su area vincolata, il nuovo accatastamento compresi di oneri, diritti di segreteria, spese tecniche si è valutato un costo di
= 5.000,00 €
 - Per la richiesta dell'agibilità parziale sulla singola unità (appartamento) in quanto non ancora richiesta
= 1.500,00 €
 - Per la demolizione delle opere abusive di cui ai punti 5, 6 e 7 del quesito 9, compresi gli oneri della discarica e il ripristino dello stato dei luoghi si è valutato un costo di
= 12.000,00 €
- Totale = 18.500,00 €**

Pertanto il valore stimato del compendio immobiliare sito in Fiumicino (RM) – Loc. Isola Sacra - in via Debeli, 19 int. 5 (appartamento) e posto auto scoperto è di:

$$€\ 174.105,00 - €\ 18.500,00 = €\ 155.605,00 \text{ (centocinquantacinquemilaseicentocinque/00).}$$

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, lì 27 agosto 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Aldo junior Ferrari



ALLEGATI:

- Tav.1 Rilievo grafico del piano primo e documentazione fotografica
- Tav.2 Rilievo grafico del posto auto scoperto e documentazione fotografica
- All. 1 Verbale di accesso
- All. 2 Certificato di Residenza, Stato libero, di matrimonio ed estratto di matrimonio
- All. 3 Atto di proprietà e nota di trascrizione
- All. 4 Certificazione notarile
- All. 5 Estratto di mappa, elaborato planimetrico, visura catastale, planimetria catastale dell'appartamento e del posto auto scoperto
- All. 6 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34/S/2007 del 31/01/2007
- All. 7 D.I.A. prot. 7110 del 01/02/2007