

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 49/2020**
PROMOSSA DA: **SIENA NPL 2018 S.r.l.**
CREDITORI INTERVENUTI
CONTRO:

GIUDICE: **Dott.ssa Alessandra Dominici**
C.T.U.: **Arch. Costantino Avincola**
CUSTODE: **Avv. Rodolfo Antonini**

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 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:

- 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 (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.).

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; allegghi, 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 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).
- 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.

CAPITOLO 2 – PREMESSA

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 03/07/2020, il G.E. dott.ssa A. Dominici ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2 00069 Trevignano Romano, nella procedura n. 49/20 del R.G.E., per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati, riguardanti gli immobile pignorato ubicato nel Comune di Santa Marinella (RM) fraz. Santa Severa in via Piave n.7 invitandolo a comparire all'udienza del 14.06.2021 e precisamente:

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Santa Marinella (RM) fraz. Santa Severa in via Piave n.7 e precisamente:

Casa di civile abitazione distribuita ai piani terreno, primo e sovrastante mansarda, comunicanti con scale interne, composta al piano terra da atrio, salone, cucina accessori e giardino su due lati, al primo piano da quattro camere ed accessori, al piano mansarda stanza e servizi, censita nel catasto fabbricati al Foglio n. 22, particella 473, sub 503, particella 640, sub 503 e particella 663, sub 503 tutte graffate fra loro, via Piave n. 7, piani T-1-2, categoria A/7, classe 3, vani 9.5, rendita € 1.422,84.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	18/08/2020	accettazione incarico esperto estimatore	
	Fascicolo telematico		Prelevato dal portale Efisystem	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		planimetria, visura catastale, estratto di mappa degli immobili	ALL. 1
	Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale)			ALL. 2
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali)		vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 in quanto ricadente nelle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del predetto Decreto, nello specifico, comma 1, lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle	ALL. 3

Esecuzione immobiliare n. 49/2020

			acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.	
			P.T.P.R. – tav A. Paesaggio degli insediamenti urbani	
CONSERVATORIA				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Urbanistica	Licenza n. 45 del 12.06.1957 con progetto allegato		SI
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Visure catastali	Visure, planimetrie immobili, mappa catastale		ALL. 4
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Stato Civile	L'esecutata si trova in regime di separazione dei beni		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto compravendita del 29/09/2010, rep n. 6623.		
	Atto Ultraventennale	Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) del 16/03/2020		PRESENTE AGLI ATTI
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DELL'ESECUZIONE (LUOGHI DI CAUSA)	Sopralluogo	21/10/2020 h. 10.00	individuazione dei beni, rilievo stato dei luoghi	All. verbale
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	12/04/2021 h. 14,00	Rinvio all'udienza del 14/06/2021	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		SI	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 4 - 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 attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 2° c. risulta completa e idonea
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

Dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) del 16/03/2020, è risultato quanto segue:

ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 05.03.2020 ai nn. 2097/1512, nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.01.2020, tribunale di Civitavecchia, rep. N. 124, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Siena – codice fiscale 00884060526 e contro la signora

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

Villino (A7) in Santa Marinella foglio n. 22 p.lle graffate: 473 sub 503; 640 sub 503; 663 sub 503

- **IPOTECA VOLONTARIA** Iscritta il 04/10/2010 ai nn. 11538/2739 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2010 ai rogiti del Notaio Faraone Antonello da Roma n. rep. 6624/4095, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Siena – codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena (SI) piazza Salimbeni 3 e contro la signora

per

un montante ipotecario di € 700.000,00 ed un capitale di € 350.000,00. Durata 30 anni
avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di
Villino (A7) in Santa Marinella foglio n. 22 p.lle graffate 473 sub 503; 640 sub 503; 663 sub 503

SEQUESTRI: Sulla base dei documenti in atti non risultano domande giudiziali

DOMANDE GIUDIZIALI: Sulla base dei documenti in atti non risultano domande giudiziali

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Sulla base dei documenti in atti non risultano sentenze dichiarative di fallimento

ALTRO : ==

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
CHIARI PAOLA	SI
PROVENIENZA (1. F): per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 29.09.2010 in notar Faraone Antonello di Roma rep. N. 6623/4094, trascritto il 04.10.2010 ai nn. 11537/6542, conseguente a contratto preliminare di vendita stipulato il 21.07.2010 in notar Faraone Antonello di Roma rep. N. 6470/4016, trascritto il 02.08.2010 ai nn. 9988/5649, da potere dei signori	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Ai predetti danti causa, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 22 particelle graffate 640 sub 503 – 473 sub. 503 – 663 sub 503 era pervenuto per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 27.05.1991 in notar Francesco Colistra di Roma rep. N. 52347/2877, trascritto il 01.06.1991 ai nn. 4624/3567, da potere dei signori	

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

L'esecutata risulta in regime di separazione dei beni

-e2 – Certificato di matrimonio:**Quesito 1.F****Quesito 1.G)**

Non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**Quesito 2.A)****Descrizione immobili intestati**

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Santa Marinella (RM), frazione Santa Severa, in via Piave, n. 7 in zona turistico-residenziale compresa tra via Aurelia e il mare. Il bene risulta distinto al catasto fabbricati al Foglio n. 22, particella 473, sub 503, particella 640, sub 503 e particella 663, sub 503 tutte graffate fra loro, piani T-1-2, categoria A/7, classe 3, vani 9.5, rendita € 1.422,84. Trattasi di immobile a destinazione civile abitazione facente parte di edificio quadrifamiliare in linea avente forma simmetrica regolare con copertura piana, realizzato fine anni '50 con struttura mista cemento armato e muratura portante. L'abitazione ha accesso da via Piave n. 7 ed è articolata su due piani oltre al piano terrazza/mansarda. Il piano terra comprende: soggiorno, cucina e vano scala, lo stesso ha affaccio sul giardino lato via Piave e sul lato opposto con accesso al cortile pavimentato attrezzato con forno a legna in muratura. Il piano primo, di superficie maggiore del piano terra, comprende quattro camere da letto con due bagni. Ogni stanza ha affaccio su balcone continuo che si estende sulle facciate nord e ovest. Il piano terrazzo formato da ampia superficie terrazzata dove è presente il locale soffitta avente una superficie coperta di mq.33,64 avente copertura piana e altezza interna di mt. 2.00. Lo stato di conservazione dell'abitazione può considerarsi buono mentre per quanto riguarda la parte esterna, facciate, terrazzo, aree esterne si rendono necessari interventi di manutenzione ordinaria. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in bianco, i serramenti esterni sono del tipo in legno con serrande avvolgibili, porte in legno e pavimenti in ceramica; monocottura e parquet su alcune stanze da letto. Gli impianti tecnologici, in considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, possono considerarsi di materiale adeguato. L'immobile in esame è ubicato in un'area lungo via Aurelia a circa 300 metri dal mare in una zona a prevalenza turistica-residenziale fornita di servizi commerciali non lontana dall'autostrada Roma-Civitavecchia e a pochi minuti dalla ferrovia tratto Roma-Civitavecchia-Pisa.

Si riportano di seguito elencati le caratteristiche specifiche e i dati relativi ai beni oggetto della presente perizia:

Immobile

COMUNE	SANTA MARINELLA	
VIA / CIVICO	PIAVE N. 7	
PIANO / INTERNO	TERRA, PRIMO E MANSARDA	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	ABITAZIONE P. TERRA. e PRIMO	Mq 177,24

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

Mq 177,24

Accessori dell'immobile

	SUPERF. CALPESTABILE
Giardino su via Piave	Mq. 167,00
Cortile su retro	Mq. 33,40
Balconi piano I	Mq. 37,80
Terrazzo	Mq. 115,00
Mansarda	Mq. 38,10
Totale pertinenze	Mq 391,30

PLANIMETRIA DELLE AREE CALPESTABILI - STATO DI FATTO



RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA allegato

CONFINI

Via Piave;

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
22	473	503		A7/	3	9,5 vani	Totale: mq. 243	€ 1.422,84
	640	503					Totale Escl. aree scoperte:	
	663	503					mq 226	

Indirizzo: via Piave, n.7 Santa Marinella (RM) frazione Santa Severa

CARATTERISTICHE INTERNE

Finiture di buona qualità, pavimenti in ceramiche e parquet, infissi in legno. Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate

CARATTERISTICHE ESTERNE

Edificio a due piani fuori terra realizzato negli anni '50, con struttura in c.a. e muratura portante, pareti intonacate, copertura piana con terrazzo praticabile, infissi in legno con serrande avvolgibili, balconi continui sui lati.

Giardino lato via Piave, cortile sul retro

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita immobiliare non soggetta ad IVA in quanto decorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)**

Si attesta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:**-a2:****-a3:****Quesito 3.B)**

Aggiornamento del catasto: L'immobile in oggetto è correttamente identificato allo stato di fatto ma in difformità al progetto approvato.

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie**

Dalle visure catastali non è presente la zona censuaria.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Piano Regolatore Generale D.G.R. n.305 del 11.02.1975.

L'immobile in esame ricade in zona F – Servizi commerciali

Quesito 4.B) - CDU

(solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: L'unità immobiliare in esame è parte di un edificio realizzato in virtù della licenza edilizia n. 45 del 12.06.1957 prot. N. 1229. Il citato titolo prevedeva la costruzione di n.4 alloggi duplex in linea sul lotto n. 127 avente una superficie di mq. 1083.30, rilasciato a nome dei sigg.

Risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 1612 del 29.10.1998 ai sensi della legge n.47/85 riguardante l' alloggio al piano terra adiacente il bene in esame.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Per il compendio in esame, Non risulta rilasciato certificato di agibilità

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

L'alloggio in esame si sviluppa, secondo il criterio dell'allegato C del DPR 138/98, al piano terra per una superficie coperta di mq. 73.30, al piano primo per una superficie di mq. 130.38 e al piano terrazzo compreso il locale soffitta per mq. 153,41.

In sintesi l'attuale l'unità abitativa copre una superficie pari a:

Superficie piano terra = mt. 6.60 x mt. 11.27 = Mq. 73,30

Superficie piano 1° = mt. 12.10 x mt.10.30 = Mq. 124.63

Superficie locale mansarda= Mq. 39.20

Superficie piano terrazzo compreso la mansarda = Mq. 153,41

Il compendio immobiliare di cui è parte il bene in esame, è stato realizzato in forza della licenza edilizia n.1229 del 12.06.1957. Il suddetto titolo prevedeva un fabbricato per n. 4 unità uguali disposte su due livelli oltre al piano mansarda e terrazzo. Il progetto indicava un fabbricato con quattro unità con lieve sfalsamento tra le stesse. Dall'esame dello stato dei luoghi è emerso che, rispetto al progetto originario, l'intero fabbricato presenta una forma rettangolare regolare senza corpi sfalsati. In confronto alla previsione della licenza del 1957, l'unità in esame, copre una superficie maggiore, con l'annessione probabilmente a seguito di trasferimento di proprietà, della parte del primo piano dell'alloggio confinante.

Altre variazioni sono costituite da modifiche esterne (prospetti, balconi aperture, copertura) oltre a suddivisioni interne nella distribuzione dei vari ambienti.

Dalle verifiche eseguite per la determinazione della superficie di competenza di ogni unità, si riscontra per l'alloggio in questione, un mancato rispetto della superficie coperta, in rapporto a quella autorizzata per i singoli alloggi, per una maggiore superficie coperta pari a mq. 4.50. Difformità questa, rientrante tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne le variazioni riguardanti le modifiche dei prospetti, della forma planimetrica, della modifica della copertura, della diversa distribuzione interna, lo scrivente ritiene che vi siano le condizioni per l'accertamento di conformità previste dall'art 36 del D.P.R. 380/2001.

Allo stato attuale, il bene pignorato, ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 (aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del predetto Decreto, comma 1, lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.)

Sanabilità:

Considerato che: il fabbricato in questione venne realizzato nell'anno 1957 in cui l'area interessata non era sottoposta a vincolo paesaggistico; il vincolo paesaggistico è stato introdotto, nell'area, ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) del D. L. vo del 22 gennaio 2004 n.42;

non risultano provvedimenti sanzionatori sul compendio immobiliare;

allo stato l'immobile può ritenersi nel complesso conforme agli strumenti urbanistici vigenti;

lo scrivente ritiene che le difformità riscontrate possano essere oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 sottoponendo comunque le opere eseguite anche alla verifica di compatibilità paesaggistica, secondo le modalità e con la disciplina dell'art. 146 del Codice Urbani. (rif. Parere Regione Lazio, n. 0081219 del 16.02.2017)

Costi:

Per la regolarizzazione urbanistica descritta si prevedono i seguenti costi:

Per spese tecniche : € 2.000,00

Per sanzioni e diritti: € 5.000,00

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
L' immobile di cui alla presente procedura esecutiva, ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera c) del D.M. 42/2004, (aree tutelate per legge) in quanto ricadente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 17/7/1910	X	
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:
Spese straordinarie già deliberate:

Spese condominiali:

Altro:

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non presenti

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
L'immobile pignorato è nella disponibilità dell'esecutata		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento

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

Descrizione:

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Non rientra nel caso

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		Alla data della Notifica del pignoramento effettuata in data 21/01/2020 la sig.ra _____ era intestataria dell'immobile pignorato in forza di un atto regolarmente trascritto.		
Immobile	Intestatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione in via Piave, 7 a Santa Marinella- fraz. Santa Severa	CHIARI Paola	Fg. 22 p.lle graffate 473 sub 503; 640 sub 503; 663 sub 503 Cat. A/7, cl. 3, vani 9,5, superficie catastale mq. 243, rendita Euro 1.422,84	1/1	Compravendita del 29.092010, notaio Farzone Antonello di Roma- rep n. 6623/4094, trascritto il 04/10/2010 ai nn. 11537/6542

Quesito 7.B) – In base alla tipologia e alle caratteristiche del bene, si ritiene che l'immobile debba essere venduto in un unico lotto

Quesito 7.C) –

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati****Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato**

Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricade l'immobile in questione (zona suburbana/Santa Severa), dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa **2.300 €/mq**

Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del secondo semestre dell'anno 2020 che per la zona (zona suburbana/Santa Severa) di Santa Marinella assegna per le abitazioni civili a destinazione residenziale e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di **1.850 €/mq**, e un valore massimo di **2.700 €/mq**.

Ai fini di una determinazione del valore normale più specifica al caso in esame, si è fatto riferimento alla seguente formula indicata nell'art.1, comma 307 della legge 27/12/2006, n. 296, (legge finanziaria 2007):

Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)

Di cui :

Valore normale unitario= Val OMI min. + (Val OMI max. – Val OMI min.) x K

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

K = (K1+3 x K2) / 4

Dove :

K1 (taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8

	Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	Oltre 150 mq	0
K2 (livello di piano) =	piano seminterrato	0
	Piano terreno	0,2
	Piano primo	0,4
	Piano intermedio	0,5
	Piano ultimo	0,8
	Piano attico	1

Nel caso specifico si avrà:

$$K1 = 0$$

$$K2 = 0,4$$

$$K = (3 \times 0,4) / 4 = 0,3 \text{ (media ponderata di due coefficienti, K1 e K2);}$$

Pertanto si avrà il Valore normale unitario pari a:

$$1850 + (2700 - 1850) \times 0,30 = \text{€ } 2.105,00/\text{mq}$$

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: SANTA MARINELLA

Fascia/zona: Suburbana/SANTA SEVERA (VIA GIUNONE LUCINA)

Codice di zona: E-4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2700	L	6,8	9,8	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	4,3	6	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	2950	L	7,5	10,5	L

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 e s.m.i. che stabilisce di considerare:

- 1) il 100% delle superficie calpestabili;
- 2) il 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- 3) il 100% delle strutture portanti perimetrali fino a 50 cm.;
- 4) il 50% delle superfici pareti di comunione fino a 25 cm;

- 5) il 30% dei terrazzi e balconi fino a 25 mq.;
- 6) il 10% dei terrazzi e balconi per la porzione eccedente i 25 mq.;
- 7) il 15% dei giardini di appartamento;
- 8) il 10% dei giardini di ville e villini
- 9) il 50% dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti con i vani abitativi, 25% qualora non comunicanti;
- 10) il 25% delle cantine e garage o posto auto coperto;
- 11) la somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

In base a tale riferimento, la superficie commerciale del compendio immobiliare sarà pari a :

Prospetto rieopilativo con i valori di mercato rilevati	<i>descrizione</i>	<i>mq. lordi</i>	<i>% ragguaglio</i>	<i>mq. commerciali</i>
	<i>Appartamento P.T. e 1°</i>	203,68	100%	203,68
	<i>Balconi</i>	37,80	30% - 10%	12,54
	<i>Giardini</i>	200,40	10%	20,04
	<i>Terrazzo</i>	115,00	30%-10%	16,50
	<i>Mansarda</i>	38,10	25%	9,52
	TOTALE	225,43		<u>262,28</u>
Valore di mercato locale		€ 2.300,00 x 262,28		€ 603.244,00
Valore normale OMI		€ 2.105,00 x 262,28		€ 552.099,40
Valore stimato		€ (603.244,00 + € 552.099,82)/2=		€ 577.671,91

Valore stimato (arrotondato) € 578.000,00

Al valore complessivo dell'immobile si sono eseguite delle decurtazioni in considerazione delle difformità urbanistiche esposte ai paragrafi precedenti e per interventi di manutenzione ordinaria

Costi per interventi di manutenzione ordinaria : € 8.000,00

Costi per regolarizzazione opere senza titolo € 7.000,00

Totale € 15.000,00

PERTANTO IL VALORE DEFINITIVO DEL BENE SARA' PARI A :

€ 578.000,00 -- € 15.000,00= € 563.000,00 (Eurocinquecentosessantatremila,00))

Trevignano R. li 10.05.2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Costantino Avincola

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALL. 1 VISTA SATELLITARE

ALL. 2 ESTRATTO DI MAPPA

ALL. 3 VISURE CATASTALI

ALL. 4 TITOLO EDILIZIO

ALL. 5 GRAFICI ALLEGATI AL TITOLO EDILIZIO

ALL. 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

