

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE CIVILE**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.: Arch. Luciana Camilli

Allegato n. 3

VERSIONE PERIZIA CON PROTEZIONE DATI

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

La sottoscritta Architetto Luciana Camilli con studio in Fregene (RM) – via Lerici 66, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 4265 – Sez. A.

Premesso che:

- In data 2019 veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 115 /2019
- In data 25/11/2019 depositava l'accettazione dell'incarico conferitogli e prestava il giuramento di rito

Le veniva affidato il seguente incarico:

1° QUESITO: **verific**hi, 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° QUESITO 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 trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'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 derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato 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 del 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

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3° QUESITO: 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° QUESITO: predisponga, sulla base dei documenti in atti. L'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

5° QUESITO: **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

6° QUESITO: **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 (calpestando) 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 IVA, 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;

7° QUESITO 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.

8° QUESITO 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.

9° QUESITO Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

10° QUESITO: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11° QUESITO: verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

12° QUESITO: 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

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

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.

13° QUESITO: Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

14° QUESITO: **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;

15° QUESITO: appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero 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.

16° QUESITO: 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.

17° QUESITO: **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 inoltre che l'esperto:

- **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 precedenti 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;

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

-**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 indicati. A tal fine, all'interno 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 i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

C) un foglio riassuntivo di tutti gli indicativi 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza, certificato 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.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 04/12/2019 tramite accesso ad atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali:

- In data 04.12.2019, richiesta acquisizione planimetria dell'immobile –
- In data 04.12.2019, Visura storica per immobile – Comune di Fiumicino
- In data 04/12/2019, Visura per soggetto

In data 13.01.2020 alle ore 15.00 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, destinato ad uffici-studi privati, congiuntamente al custode nominato per la procedura, Avv. Andrea De Paola e contestualmente veniva redatto verbale di accesso ed [REDACTED] del bene oggetto di causa. In tale data ho proceduto alle operazioni di rilievo ed alla documentazione fotografica dell'immobile oggetto del pignoramento; terminate le operazioni peritali non essendoci osservazioni da parte della [REDACTED] e riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 17.10 il sopralluogo viene chiuso ed il verbale n. 1 viene firmato dalle parti. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U sono state quindi completate in date successive.

PREMESSA

Sulla base dell' ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto in data 29/05/2019 al n. 26014 di registro generale e al n. 18121 di registro particolare, oggetto della procedura esecutiva n. 115/2019, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] risulta:

- La proprietà per 1/2 dell'unità immobiliare (UFFICIO), sita nel Comune di Fiumicino, via Villamar n. 65/C

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

- immobile ad uso ufficio posto al piano terra e primo, distinto con la lettera int. "C", censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune, al foglio 313, particella 2230, sub 7 e 8, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 3, sup. catastale mq 88 rendita € 2.200,11
- posto auto scoperto al piano terra, distinto con la lettera int. "C", censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 313, particella 2230, sub. 9, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 25, rendita € 46,48
- posto auto scoperto, distinto con il n. 1 (uno) censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 313, particella 2230, sub. 32, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 13, rendita € 24,17

A seguito di quanto sopra esposto e sulla scorta di tutti gli elementi in mio possesso posso rispondere a quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

1 QUESITO N. 1

1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti DICHIARAZIONE NOTARILE dello stato delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni rilasciate dall'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Civitavecchia – [REDACTED] alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento effettuata in data 07/01/2021 .

2. QUESITO N. 2

2.1 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Dall' esame preliminare della documentazione in atti, effettuata di concerto con il custode, si è potuto verificare che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate, a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere il diritto acquisito sul bene così come di seguito ascrivibile:

- Unità immobiliare (ufficio) sita nel Comune di Fiumicino (RM) Via Villamar 65, int. "C", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune:
- foglio 313, particella 2230, sub 7 e 8, cat. A/10, classe 1, consistenza 3 vani, sup. catastale mq 88, rendita Euro 2200,11 – Piano terra e primo
- posto auto scoperto al piano terra, distinto con la lettera int. "C", censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 313, particella 2230, sub. 9, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 25, rendita € 46,48
- posto auto scoperto, distinto con il n. 1 (uno) censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 313, particella 2230, sub. 32, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 13, rendita € 24,17

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

Intestati:

- [REDACTED] Quota di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] Quota di proprietà per 1/2

2.1.1 – Si precisa inoltre che il creditore precedente non ha depositato il certificato di Stato civile dell' esecutato, si è proceduto pertanto all'acquisizione dello stesso presso il Comune di Fiumicino (RM), in data 27/02/2020.

3. QUESITO N. 3

3.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate, a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere il diritto acquisito sul bene così come di seguito ascrivibile:

- Unità immobiliare (ufficio) sita nel Comune di Fiumicino (RM) Via Villamar 65, int. "C", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune:
- foglio 313, particella 2230, sub 7 e 8, cat. A/10, classe 1, consistenza 3 vani, sup. catastale mq 88, rendita Euro 2200,11 – Piano terra e primo
- posto auto scoperto al piano terra, distinto con la lettera int. "C", censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 313, particella 2230, sub. 9, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 25, rendita € 46,48
- posto auto scoperto, distinto con il n. 1 (uno) censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 313, particella 2230, sub. 32, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 13, rendita € 24,17

- Intestazione dell'immobile sopra riportato:
- [REDACTED] Quota di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] Quota di proprietà per 1/2

Si precisa che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Roma 2, in data 08/03/2013 al n. 9822 del Registro Generale ed al n. 7067 del Registro Particolare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

-Alle [redacted] quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (in regime di separazione dei beni) e [redacted] Quota di proprietà per $\frac{1}{2}$, il diritto di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di Fiumicino (RM), Loc. Aranova, alla via Villamar 65, è pervenuto per acquisto dalla società [redacted] n atto di compravendita a rogito del [redacted] Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, in data 25/09/2007 al n. 72314 di R.G. e 36258 di R.P. (Vedi Rogito "Allegato 8") [redacted]

in precedenza la proprietà del bene era pervenuto a:

Alla Società [redacted] come sopra generalizzata, il diritto di proprietà del terreno su cui insiste l'immobile suddetto, è pervenuto per acquisto dai Sigg. [redacted] con atto di compravendita, a rogito del [redacted] del 07/04/2004 – Repertorio n. 68758, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, in data 20/04/2004 al n. 12714 di formalità. (Vedi Rogito "Allegato 9")

[redacted] come sopra generalizzati, il diritto di proprietà sul terreno è pervenuto per successione [redacted] – denuncia di successione n. 75 vol. 681 registrata ad Iglesias e successiva denuncia modificativa n. 51 vol. registrata ad Iglesias.

Alla Società [redacted] come sopra generalizzata, il diritto di proprietà del terreno su cui insiste l'immobile suddetto, è pervenuto per acquisto dai [redacted] con atto di compravendita, a rogito del [redacted] del 24/04/1991 – Repertorio n. 36483, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1, in data 17/05/1991 al n.45064 di R.G. e 25559 di R.P. (Nella Relazione notarile compare questo atto di vendita ma il terreno in oggetto non riguarda l'edificazione del bene di che trattasi)

5. QUESITO N. 5

5.1 Nella documentazione in atti non risulta alcun atto di provenienza, si è pertanto provveduto ad acquisire il seguente atto di provenienza: (Allegato 9)

- Atto a rogito [redacted] del 07/04/2004 – Repertorio n. 68758, (compravendita)

6. QUESITO N. 6

6.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Espletate le previste operazioni di sopralluogo effettuato unitamente al custode Avv. Andrea De Paola in seguito a preventiva comunicazione alla parte esecutata, si è rilevato lo stato attuale degli immobili oggetto della presente procedura, che risultano così come di seguito descrivibili.

- Unità immobiliare (ad uso ufficio), sita nel Comune di Fiumicino (RM), Via Villamar 65, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 313, particella 2230, sub. 7 e 8**, cat. A/10, classe 1, consistenza 3 vani, sup.catastale mq. 88, rendita Euro 2.200,11, Piano terra e primo

Confini: appartamento int. "B", appartamento int. "D", subalterno 31, posto auto sub. 9, distacco su particella 1887, salvo altri.

- Posto auto scoperto, distinto con la lettera int. "C", **foglio 313, particella 2230, sub. 9**, cat. C/6, classe 7, sup.catastale mq. 25, rendita Euro 46,48

Confini: confinante con sub. 31, appartamento int. "C" su due lati, appartamento int. "B", salvo altri

- Posto auto scoperto, distinto con il n. **1, foglio 313, particella 2230, sub. 32**, cat. C/6, classe 7, sup.catastale mq. 13, rendita Euro 24,17

Confini: confinante con posto auto n. 2, sub n. 31 su due lati, sub. 42, salvo altri.

L'immobile è ubicato nel Comune di Fiumicino in località Aranova via Villamar 65, e fa parte di un più ampio edificio a schiera ad uso "ufficio" composto da n. 5 unità immobiliari, ognuna dotata di accesso singolo e area esterna di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con struttura mista, con solai in c.a e laterizio, copertura è a falde inclinate con manto di tegole, tutte le soglie sono in pietra serena, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno color noce scuro e vetrocamera e sono dotati di inferriate in ferro e zanzariera, ad eccezione della finestra della camera da letto che è dotata anche di persiana in legno; il portoncino d'ingresso in legno è blindato; le porte sono anch'esse in legno. Esternamente il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, originariamente destinata ad "Ufficio", è invece adibita a civile abitazione ed è distribuita su due piani, terra e primo.

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

L'accesso alla proprietà avviene da via Villamar 65 int. "C" tramite due cancelli in ferro, uno pedonale che tramite una scaletta, nel piccolo giardino, conduce al portico di ingresso e l'altro scorrevole carraio. L'abitazione è così composta:

al piano terra: ingresso nel soggiorno dal portico coperto, dal quale si accede, tramite un piccolo disimpegno, alla camera da letto ed al bagno, sulla parete a sinistra dell'ingresso si accede alla cucina e ad un piccolo salotto; una scala interna da accesso al piano superiore.

Al piano primo: piccolo disimpegno, una camera da letto e bagno. L'altezza utile interna è di ml 2.80 al piano terra e ml 2.50 al piano primo.

Detti locali hanno una superficie **lorda complessiva** di circa **mq 84.40** mentre la **superficie utile**, di circa **mq 73.40 (al netto delle superfici da demolire)**, risulta così distribuita:

Piano terra:

• Ingresso/soggiorno (ufficio)	mq	26.88
• Cucina (sup. da demolire)	mq	9.27
• Salotto (sup. da demolire)	mq	12.91
• Disimpegno	mq	2.32
• Letto (ufficio)	mq	14.88
• Bagno	mq	5.82

Piano primo:

• Disimpegno	mq	1.10
• Letto (Locale tecnico)	mq	17.15
• Bagno (locale tecnico)	mq	5.25

Alla consistenza dell'appartamento vanno inoltre aggiunti

• Portico piano terra (fronte)	mq	14.67
• Portico piano terra (laterale)	mq	14.67
• Balcone Piano terra (portico laterale)	mq	2.80
• Giardino lato ingresso	mq	31.50
• Giardino retro	mq	48.50
• Posto auto sub. 9, adiacente l'appartamento	mq	25.00
• Posto auto sub 32	mq.	13.00

Per quanto attiene l'abitazione complessivamente, i vani sopra descritti si presentano in buono stato manutentivo. I pavimenti del piano terra sono realizzati con piastrelle in monocottura, tipo cotto, quadrate 30x30; i bagni hanno pavimenti in maioliche quadrate 20x20; i rivestimenti sono in maioliche 20x25 (al piano terra) e 20x20 (al piano primo da demolire); il rivestimento della cucina è realizzato con maioliche 20x20 con disegno a tozzetto (da demolire); le pareti sono intonacate e tinteggiate; il rivestimento della scala di accesso al primo piano è in legno. I pavimenti del terrazzo e del portico sono in mattonelle di monocottura per esterni, il rivestimento della scaletta esterna di accesso al portico è realizzato con lastre di travertino; il portone d'ingresso è incorniciato da un'imbotte in travertino. Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

normativa vigente sia per quanto riguarda le altezze interne, il piano terra (H. ml 2.80) sia per quanto riguarda il rapporto di areazione e luminosità. Il piano primo ha un'altezza di ml 2.50.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

Impianto idrico e idrico-sanitario sono regolarmente allacciati alle reti comunali.

Impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano che produce anche l'acqua calda sanitaria; la caldaia Ariston è ubicata all'interno di un ripostiglio, chiuso da persiana in legno, sul portico d'ingresso.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia e dotato di salvavita.

7. QUESITO N. 7

7.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

Unità Immobiliare (appartamento ad uso ufficio), sita nel Comune di Fiumicino, località Aranova Via Villamar 65C.

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino:

- Appartamento, **particella 2230, sub. 7 e 8**, cat. A/10, classe 1, consistenza 3 vani, sup.catastale mq. 88, rendita Euro 2.200,11, Piano terra e primo
- Posto auto scoperto, distinto con la lettera int. "C", **foglio 313, particella 2230, sub. 9**, cat. C/6, classe 7, sup.catastale mq. 25, rendita Euro 46,48
- Posto auto scoperto, distinto con il n. **1, foglio 313, particella 2230, sub. 32**, cat. C/6, classe 7, sup.catastale mq. 13, rendita Euro 24,17

Intestati attuali:

- [REDACTED] proprietà per 1/2 (in regime di separazione dei beni)
- [REDACTED] proprietà per 1/2

Confini attuali:

- L' appartamento: confinante con appartamento int. "B", appartamento int. "D", subalterno 31, posto auto sub. 9, distacco su particella 1887, salvo altri.
- Posto auto scoperto.: confinante con sub. 31, appartamento int. "C" su due lati, appartamento int. "B", salvo altri
- Posto auto scoperto n. 1: confinante con posto auto n. 2, sub n. 31 su due lati, sub. 42, salvo altri.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione in data 29/05/2019 al n. 26014 del Registro generale ed al n. 18121 del Registro particolare, emesso dal Tribunale di

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

Civitavecchia in data 20/04/2019 Repertorio n. 998 a carico [REDACTED] come sopra generalizzata, ed a favore di [REDACTED] pur essendo stata rilevata una difformità nell'attribuzione del numero civico che è 65C (come risulta dal certificato di agibilità e dal certificato di residenza [REDACTED]) e non già snc come erroneamente indicato in catasto e susseguentemente nell'atto di pignoramento, la rilevata difformità non ha però impedito l'individuazione del bene.

8. QUESITO N. 8

8.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE – STATO DEI LUOGHI ED EVENTUALI VARIAZIONI

Confrontando la situazione catastale dell'unità immobiliare, oggetto della presente procedura così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con lo stato dei luoghi si riscontra l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare, ad eccezione di quanto precedentemente detto relativamente al numero civico.

Per quanto concerne la corrispondenza planimetrica si sono riscontrate la seguente difformità:

Piano terra:

- 1) Cambio di destinazione d'uso da Ufficio ad abitazione
- 2) Tamponatura del portico laterale per una superficie di mq. 23.78 e realizzazione di un tramezzo per creazione cucina
- 3) Apertura di due porte finestre, una sul fronte che da accesso al balcone sul posto auto scoperto e l'altra nella cucina che da accesso al giardino retrostante.
- 4) Realizzazione di un passaggio a tutt'altezza che mette in comunicazione il soggiorno ed il salotto ricavato nell'ex portico, realizzazione di un'apertura tra il soggiorno ed il salotto a circa ml 1.30 da terra
- 5) Realizzazione di un nuovo tramezzo nel soggiorno per creazione di un piccolo disimpegno tra la camera da letto ed il bagno
- 6) Spostamento della finestra del bagno
- 7) Spostamento della porta finestra tra il portico d'ingresso ed il soggiorno
- 8) Realizzazione di un muro a tutt'altezza per la creazione di un ripostiglio tra il portico d'ingresso ed il portico laterale.
- 9) Collocazione nel giardino retrostante, di una struttura in legno

Piano primo:

- 1) Cambio di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitazione
- 2) Demolizione e ricostruzione del tramezzo di divisione tra i due locali
- 3) Apertura di due porte di accesso alla camera da letto ed al bagno
- 4) La scala risulta modificata con la creazione di un pianerottolo che disimpegna i due locali, tale modifica deriva da una modifica delle altezze interne sia del piano terra, 3.00ml da

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

progetto e da catasto e 2.80 ml da rilievo sia del piano primo 2.20 ml da progetto e catasto e 2.53 ml da rilievo dello stato dei luoghi.

- 5) Risulta variata, con un piccolo allargamento, la tamponatura della camera da letto a destra della scala e la tamponatura sul fronte nel bagno
- 6) Spostamento della finestra del bagno

Per quanto attiene l'errata attribuzione del numero civico si è provveduto alla variazione toponomastica con richiesta in data 21/12/2020 n. 22351513 in atti dal 24/12/2020.

Per quanto concerne le rilevate difformità si precisa che le stesse non pregiudicano la vendibilità, del bene purché venga riportato lo stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato con regolare licenza edilizia. Pertanto in questa sede non si procede a rettifica catastale, ritenendo che lo stato di attuale irregolarità sia superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene. Per la presentazione della variazione catastale all'Agenzia del Territorio tramite procedura Docfa, dovranno essere considerate e conteggiate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica che ammontano circa ad **euro 550,00**. (Allegato 1)

9. QUESITO N. 9

9.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Effettuate le opportune indagini presso il Comune di Fiumicino, previo accesso agli atti in data 18/02/2020 protocollo n. 28886, si precisa che il fabbricato in oggetto, è incluso nel P.P.E di Aranova (approvato con Delibera del CC n. 96 del 25/06/98 e ricade (alla data di rilascio della concessione edilizia) in zona di nuova edificazione non residenziale "direzionale-ricettivo".

10. QUESITO N. 10

10.1 SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Fiumicino in data 13/02/2020 prot. N. 4333, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti la proprietà di cui trattasi, è emerso che per la stessa sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 80/PdC/2006 del 24/04/2006
- DIA in Variante prot. N.24776 del 10/04/2007
- Autorizzazione di Uso e agibilità n. 82/AG/20 del 01/10/2007 (allegato 7)

10.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA – STATO DEI LUOGHI

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con la documentazione urbanistica rilasciata, SI EVIDENZIANO DIFFORMITA' nella proprietà oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono:

Piano terra:

- 1) Cambio di destinazione d'uso da Ufficio ad abitazione

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

- 2) Tamponatura del portico laterale per una superficie di mq. 23.78 e realizzazione di un tramezzo per creazione cucina
- 3) Apertura di due porte finestre, una sul fronte che da accesso al balcone sul posto auto scoperto e l'altra nella cucina che da accesso al giardino retrostante.
- 4) Realizzazione di un passaggio a tutt' altezza che mette in comunicazione il soggiorno ed il salotto ricavato nell'ex portico, realizzazione di un'apertura tra il soggiorno ed il salotto a circa ml 1.30 da terra
- 5) Realizzazione di un nuovo tramezzo nel soggiorno per la creazione di un piccolo disimpegno tra la camera da letto ed il bagno
- 6) Spostamento del finestra del bagno
- 7) Spostamento della porta finestra tra il portico d'ingresso ed il soggiorno
- 8) Realizzazione di un muro a tutt'altezza per la creazione di un ripostiglio tra il portico d'ingresso ed il portico laterale.
- 9) Collocazione nel giardino retrostante, di una struttura in legno

Piano primo:

- 1) Cambio di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitazione
- 2) Demolizione e ricostruzione del tramezzo di divisione tra i due locali
- 3) Realizzazione di un bagno nel locale tecnico più piccolo)
- 4) Apertura di due porte di accesso alla camera da letto ed al bagno
- 5) La scala risulta modificata con la creazione di un pianerottolo che disimpegna i due locali, tale modifica deriva dalla variazione delle altezze interne sia del piano terra, 3.00 ml da progetto e da catasto e 2.80 ml da rilievo sia del piano primo 2.20 ml da progetto e catasto e 2.53 ml da rilievo dello stato dei luoghi.
- 6) Risulta variata, con un piccolo allargamento, la tamponatura della camera da letto a destra della scala e la tamponatura sul fronte adiacente il bagno
- 7) Spostamento della finestra del bagno

10.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto al precedente punto l' unità immobiliare di cui trattasi risulta NON CONFORME ED ILLEGITTIMA dal punto di vista urbanistico-edilizio. (Allegato 1)

Premesso che:

Il Comune di Fiumicino, In data 21/07/2010 eseguiva un sopralluogo presso immobile sito in via Villamar snc, in località Aranova, rilevando vari abusi edilizi.

In risposta alla mia richiesta di chiarimenti mi veniva comunicato dal [REDACTED] del Procedimento, che a seguito dell'accertamento degli abusi è stata emessa:

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

L'Ordinanza di Demolizione n. 66 del 2019 ai sensi degli art. 15 e 16 della L.R. n. 15 del 2008, per l'ampliamento e le altre tipologie di abuso, trattandosi di zona vincolata ai sensi del D.lgs. 42 del 2004, che non rilascia compatibilità paesaggistiche per abusi che comportano aumenti di volume.

Quindi tali opere non sono sanabili.

Ordinanza n. 67 del 2019 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 15 del 2008, per il cambio di destinazione d'uso.

Al fine di ripristinare lo stato legittimo dell'immobile dovranno essere demolite tutte le opere eseguite in difformità e precisamente la tamponatura del portico laterale di cui ai punti 2, 3 e 8 (al piano terra) e dovrà essere demolito il bagno di cui al punto 3 (piano primo): Dovrà essere ripristinato il muro esterno adiacente il portico con la chiusura delle aperture illegittimamente eseguite di cui al punto 4 (al piano terra); dovrà essere rimossa la struttura in legno nel giardino retrostante di cui al punto 9.

Per quanto riguarda i punti 5 e 6 al piano primo non costituiscono parziale difformità del titolo abilitativo ai sensi degli artt. 32 e 34 del Dlgs n. 380/01 aggiornato dalla L. 120/2020.

Per le altre variazioni interne (creazione e spostamento di tramezzi e porte) e spostamento di finestre di cui ai punti 5,6 e 7 al piano terra e ai punti 2, 4 e 7 al piano primo, potranno essere regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di procedura SCIA in sanatoria, da parte del futuro proprietario, entro il termine di 120 giorni dall'assegnazione dell'immobile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Le spese necessarie per la definizione della pratica, si stimano in **€ 516 (sanzione amministrativa per opere già realizzate soggetta a conguaglio a seguito di istruttoria edilizia), € 150 diritti di segreteria** per presentazione pratica ed **€ 1500.00 per oneri tecnici** per la regolarizzazione urbanistica, per un **totale di € 2.166.**

Per quanto riguarda invece il **cambio di destinazione d'uso** è stata emessa:

Ordinanza n. 67 del 2019 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 15 del 2008, per il cambio di destinazione d'uso.

Mutamento d'uso rilevante. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile... diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile ad una diversa categoria funzionale (art. 23-ter del Dlgs 380/01)

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle Destinazioni previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, o cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23 del Dlgs 380/01.

Il cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art.6, comma 2 della L.R. n. 7/2017 è ammesso soltanto in occasione di interventi previsti dal comma 1 dell'art. 6, ossia ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione. Pertanto la modifica della destinazione d'uso non è ammessa se non è accompagnata dalla realizzazione di detti interventi. La norma ammette due tipologie di Cambio di destinazione d'uso. In conformità allo strumento urbanistico e quelli interni alla categoria funzionale, art.23 ter del Dlgs n. 380/01.

In caso di interventi realizzati in difformità dal PDC, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda (art.36 comma 1 Dlgs 380/01).

Ed ancora se l'opera ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, come in questo caso, e se il vincolo è anteriore (1998) alla Realizzazione dell'opera (2006/2007) in difformità dal titolo abilitativo (zona non residenziale , direzionale-ricettiva) l'abuso non è sanabile.

Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità **NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico LA VENDITA DEL BENE.**

11. QUESITO N. 11

11.1 STATO EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle indagini effettuate presso l'agenzia delle entrate – servizio di pubblicità immobiliare di Civitavecchia come evidenziato dalla Relazione notarile sostitutiva, risultano le seguenti iscrizioni che gravano sul bene in oggetto:

- a) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in data 18/10/2011 al n. 53874 de Reg. Gen. E al n. 10495 del Reg. Part. a favore di [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] r il diritto di proprietà pari ad ½ Contro [REDACTED], come sopra generalizzata; per € 48.800,74 capitale, valore ipoteca € 80.000.

12. QUESITO N. 12

12.1 STATO LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Sulla proprietà oggetto di pignoramento, non risulta pendente alcun contratto di locazione, attualmente l'appartamento è occupato [REDACTED] pertanto la proprietà è da ritenersi **LIBERA** da un punto di vista estimativo.

Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto per la quota di ½, è un atto di compravendita a rogito [REDACTED]

[REDACTED] di R.G. e 36258 di R.P. (Allegato 8)

13. QUESITO N. 13

13.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

L' immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non rientra tra i casi previsti dal presente quesito 13.

14. QUESITO N. 14

14.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

L' Unità immobiliare oggetto della presente memoria risulta libera da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura.

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

15. QUESITO N. 15

15 .1 DIVISIBILITA' DEI BENI

All'atto della notifica del pignoramento (03/04/2019) la parte esecutata era intestataria per la quota di proprietà di 1/2 dell'immobile pignorato in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, in data 25/09/2007 al n. 72314 di R.G. e 36258 di R.P. (Allegato 8)

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta pignorato, come **diritto di proprietà per 1/2 e non risulta divisibile in natura.**

16. QUESITO N. 16

16.1 DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche del bene in esecuzione si ritiene dar luogo a **UNICO LOTTO** di vendita così come di seguito costituito:

LOTTO N. 1- UNICO LOTTO:

Edificio destinato ad "Ufficio", posto al piano terra e primo sito in Fiumicino, Loc. Aranova in Via Villamar snc (65C)

- Identificativi catastali attuali:
 - Appartamento, **foglio 313, particella 2230, sub. 7 e 8**, cat. A/10, classe 1, consistenza 3 vani, sup.catastale mq. 88, rendita Euro 2.200,11, Piano terra e primo
 - Posto auto scoperto, distinto con la lettera int. "C", **foglio 313, particella 2230, sub. 9**, cat. C/6, classe 7, sup.catastale mq. 25, rendita Euro 46,48
 - Posto auto scoperto, distinto con il n. **1, foglio 313, particella 2230, sub. 32**, cat. C/6, classe 7, sup.catastale mq. 13, rendita Euro 24,17
- Quota di proprietà: **Piena Proprietà per 1/2.**

17. QUESITO N. 17

17.1 STIMA E VALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il valore del bene in perizia adottando sia il **"procedimento analitico"** (capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione) sia il **"procedimento sintetico comparativo"**, operando così come di seguito indicato:

- a) individuazione, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;
- b) correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

- c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
 d) determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Per la stima analitica, a seguito di una sommaria indagine condotta sul posto prendendo in esame appartamenti simili a quello oggetto della presente esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno stimare una locazione che si aggira intorno a Euro 600,00 mensili.

Pertanto applicando un saggio di capitalizzazione del 4,0% che si ritiene possa rappresentare quell'insieme di tutte le condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 5.00% per tener conto delle spese di parte padronale (spese per servizi di uso comune, manutenzione, IMU, imposte, ecc.) si ricava il seguente valore di mercato dell'immobile.

$$\text{€ } 600 \times 12 \text{ mesi} \times 0.95/0,04 = \text{€ } 171.000$$

PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO

Determinazione punto a) Valore medio attuale di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive, confrontato con le valutazioni al mq. fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e con il Listino Ufficiale della Camera di Commercio di Roma.

$$\text{€. } 1.850/\text{mq di sup. commerciale lorda}$$

Determinazione punto b): Valore modificato con l'adozione di un coefficiente correttivo pari al 5% individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile.

$$\text{€. } 1.850 - 5\% = \text{€ } 1757/\text{mq di sup. commerciale lorda}$$

Determinazione punto c): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito:

- Appartamento piano terra	mq.	57.38
- locali tecnici piano primo	mq.	9.45 (ridotta al 35% dei 27.02 mq)
- Portico piano terra	mq.	16.00 (ridotto al 35% dei 45.73 mq)
- Giardino	mq.	3.60 (rid al 10% fino 25 mq. 2% l'ecced. di 80 mq.)
- posto auto scoperto sub 9	mq	5.00 (rid. Al 20% dei 25 mq)
- posto auto scoperto sub 32	Mq	2.60 (rid. Al 20% dei 13 mq)

Totale Superficie Commerciale mq. **94.03**

Determinazione punto d): Valore dell'immobile calcolato come prodotto tra valore/mq, così come sopra determinato, e superficie commerciale rilevata:

$$\text{€/mq. } 1.757 \times 94.03 \text{ mq.} = \text{€. } 165.210$$

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

Calcolando infine la media tra i valori determinati mediante i due metodi, analitico e sintetico comparativo, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'Unità immobiliare in esame

$$\mathbf{\text{€} \cdot (171.000 + 165.210) / 2 = \text{€} 168.105}$$

A questo importo vanno sottratte le spese necessarie per il ripristino dello stato di legittimità dell'immobile (demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi), per la pratica di SCIA in sanatoria presso il Comune di Fiumicino e la pratica Docfa al Catasto

Opere per il ripristino dello stato di legittimità	€	9.500,00
SCIA in sanatoria	€	2.166,00
Docfa al catasto	€	<u>550,00</u>
	€	12.216,00

Pertanto per la piena proprietà del bene oggetto di stima, nelle condizioni attuali ed in considerazione della situazione di contrazione del mercato immobiliare può essere ipotizzato congruo, il seguente valore:

€ 156.000 in cifra tonda
(dicono euro centocinquantaseimila)

La presente relazione viene trasmessa per posta elettronica in data 20/12/2020 al creditore precedente, al debitore ed al Custode Avv. Andrea De Paola, per presa visione. Provvederò ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire alla sottoscritta nel termine perentorio di 15 giorni prima della data fissata per l'udienza.

Data 20/12/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luciana Camilli

Allegati:

ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica

Fregene, 20/012/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luciana Camilli

Relazione peritale con allegata documentazione fotografica inviata, in data 20/12/2020 alle parti in causa per presa visione.

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 115/2019

Non essendo pervenute osservazioni ,la presente relazione completa di tutti gli allegati viene trasmessa, in formato elettronico, al Tribunale Civile di Civitavecchia in data odierna.

Allegati:

ALLEGATO 1 – Elaborati tecnici

ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 3 – Versione della perizia con protezione dei dati personali

ALLEGATO 4 – Foglio riassuntivo identificativi catastali

ALLEGATO 5 – Descrizione del bene

ALLEGATO 6 - Documentazione catastale

ALLEGATO 7 – Documentazione urbanistica

ALLEGATO 8 – Atto di proprietà a rogito 

ALLEGATO 9 – Atto di provenienza

ALLEGATO 10- Ispezione ipotecaria del 07/01/2021

Fregene, 07/01/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luciana Camilli