

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

PROCEDURA ESECUTIVA n° 166/2021 R.G.E.

Il G.E. Presidente Francesco VIGORITO

**OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DELL'APPARTAMENTO NEL
COMUNE DI FIUMICINO (RM), VIA DELLA SCAFA 151, VIA RE DI PUGLIA 1**

Creditore procedente: COBINI GINA ESILVIA

Debitore esecutato: LIANA NOVELLI

Pr. Udienza: 12/07/2022 ORE 11:00

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - con formalità - registro particolare n. 29518 del 20/07/2021 a favore di ~~ACOBINI Silvia e Gina~~ contro ~~NOVELLI ELIANA~~, si costituiva la procedura esecutiva n. 166/2021 R.G.E. dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico davanti al cancelliere Dr. Salvatore Inserra.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]»:

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 trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stato richiesto 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 venti anni dalla 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 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 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), 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;
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 depositati, 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 in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 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 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.*
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 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 dei 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;*
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;*
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 a metro quadrato 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 del 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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;

LE OPERAZIONI PERITALI

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito il sopralluogo in presenza del delegato alla vendita con esito positivo, sia nella unità abitativa sia nel locale commerciale, con elaborazione di fotografie e rilievo dell'immobile -onde stabilire caratteristiche le dimensioni dello stesso-.

Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU verificava:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
- certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;
- copia del titolo edilizio abilitativo della costruzione oggetto di procedura esecutiva;

accertava e verificava :

- l'atto d'acquisto in capo all'esecutato, (onde verificare provenienza, dati catastali, date edilizie ed eventuali servitù attive e passive sull'immobile).

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'III.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:

1. Ipoteca giudiziale iscritta in data 11/01/2017 al n. 147 di formalità, per euro 200.000,00 (duecentomila) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 17252 del 16 luglio 2016, a carico di **Novelli Eliana,**
2. Pignoramento trascritto in data 25 giugno 2018 al n. 21272 di formalità a favore di **Jacobini Elena** contro **Novelli Eliana** rettificato in data 05/07/2018 al n. 22813 di formalità, in quanto erroneamente trascritto a favore di **Jacobini Elena**, deceduta, anziché a favore delle eredi signore **Jacobini Silvia e Gina,**
3. Pignoramento trascritto in data 20/07/2021 al n. 29518 di formalità a favore di **Jacobini Gina e Silvia** contro **Novelli Eliana.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

2.1 Il Creditore procedente, come detto, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La signora **Novelli Eliana** ha acquistato quanto in oggetto dal sig. Novelli Adriano nato ad Anticoli Corrado il 09/08/19316, con atto a rogito Notaio Vaccaro di Roma in data 23/02/1965 rep. 204441 trascritto in data 03/03/1965 al n. 10507 di formalità;

Quindi l'immobile pignorato, risale ad un atto d'acquisto trascritto antecedente almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4

3.1 Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) sull'immobile pignorato, nel ventennio preso in considerazione (provenienza ultraventennale).

1. Ipoteca giudiziale iscritta in data 11/01/2017 al n. 147 di formalità, per euro 200.000,00 (duecentomila) derivante da Decreto Ingiuntivo n. 17252 del 16 luglio 2016, a carico di **Novelli Eliana**;
2. Pignoramento trascritto in data 25 giugno 2018 al n. 21272 di formalità a favore di **Jacobini Elena** contro **Novelli Eliana** rettificato in data 05/07/2018 al n. 22813 di formalità, in quanto erroneamente trascritto a favore di **Jacobini Elena**, deceduta, anziché a favore delle **eredi signore Jacobini Silvia e Gina**;
3. Pignoramento trascritto in data 20/07/2021 al n. 29518 di formalità a favore di **Jacobini Gina e Silvia** contro **Novelli Eliana**.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

5.1 Descrizione generale della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

L'appartamento per civile abitazione, il locale commerciale ed accessori e corte circostante, de quo, è posto nella zona periferica del Comune di Fiumicino (RM); l'unità abitativa oggetto di pignoramento, appartiene ad un fabbricato su due piani furi terra.

L'accesso alla detta u.i. avviene direttamente dalla strada comunale via Redipuglia.

La zona è completamente urbanizzata, dotata di pubblica illuminazione, marciapiedi, etc. trattandosi di area urbana; le strade sono asfaltate; la zona è baricentrica rispetto a strutture e servizi pubblici.

5.2 Descrizione del bene

Immobile residenziale ubicato nel Comune di Fiumicino (RM):

Abitazione al NCEU al foglio 1061 p.lla 97 sub. 5:

- **Proprietà:** 1/1;
- **Via:** Della Scafa n. 151 e Via Redipuglia n. 1
- **Piano:** piano primo
- **Accesso:** diretto dalla strada via Redipuglia attraverso il BCNC al NCEU foglio 1061p.lla 35 sub. 501.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione:** Mq 41,15 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 58,09.

Immobile commerciale ubicato nel Comune di Fiumicino (RM):

Locale commerciale al NCEU al foglio 1061 p.lla 97 sub. 506 graffato con gli accessori p.lla

515 sub 501 e p.lla 514 sub. 501:

- **Proprietà:** 1/1;
- **Via:** Della Scafa n. 151 e Via Redipuglia n. 1
- **Piano:** piano terra
- **Accesso:** diretto dalla strada via Redipuglia attraverso il BCNC al NCEU foglio 1061p.lla 35 sub. 501.
- **Superficie residenziale calpestabile, commerciale:** Mq 370 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata comprensiva dei due locali accessori:** Mq 483,68.

5.3 Caratteristiche interne (Abitazione)

Appartamento disposto al piano primo dal quale si accede attraverso una scala esterna scoperta con ingresso dalla corte esterna -bene comune non censibile con il locale commerciale al piano terreno-; esso è composto attualmente:

ballatoio o terrazza scoperta d'ingresso, terrazza scoperta accessibile dal soggiorno-pranzo-cucina, una camera, un bagno, un disimpegno;

Altezza interna al piano terreno H = 3,05 circa.

Pareti esterne da cm 25 circa rifinite con intonaco civile; tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 12 circa, intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato; pareti parzialmente tinteggiate di colori diversi; infissi esterni in alluminio anodizzato (nuovi), portone d'ingresso in legno, impianto elettrico non adeguato, impianto di riscaldamento non esistente.

L'unità abitativa si presenta con lavori in corso di esecuzione incompleti; lo stato manutentivo è quindi classificabile come non buono.

5.4 Caratteristiche esterne dell'immobile (Abitazione)

I prospetti dell'edificio sono rifiniti con tinta color bianca; la finitura ad intonaco è in buono stato conservativo;

Lo stato di mantenimento esterno è classificabile come discreto e non necessita di un'adeguata manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le parti comuni sono quelle identificate ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA

5.3 Caratteristiche interne (Locale commerciale)

Locale commerciale al piano terra dal quale si accede alternativamente o dalla strada comunale via Redipuglia o attraverso la corte scoperta -bene comune non censibile con l'appartamento al piano primo-; esso è composto:

estesa attività commerciale e due spazi destinati a tettoie d'ingresso o esposizione all'aperto;

Altezza interna al piano terreno H = 3,50 circa.

Pareti esterne da cm 30 circa rifinite con intonaco civile; tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 12 circa, intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato; pareti tinteggiate di colori diversi; infissi esterni in alluminio anodizzato (nuovi), impianto elettrico, termo idraulico a norma di legge.

Il locale è stato recentemente oggetto di una ristrutturazione edilizia e si presenta in ottimo stato conservativo; lo stato manutentivo è quindi classificabile come ottimo.

5.4 Caratteristiche esterne dell'immobile (Locale commerciale)

I prospetti dell'edificio sono rifiniti con tinta color bianca; la finitura ad intonaco è in ottimo stato conservativo;

Lo stato di mantenimento esterno è classificabile come ottimo e non necessita di un'adeguata manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le parti comuni sono quelle identificate ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA

I locali accessori posti sulla corte comune a tutte le unità immobiliari e catastali sono identificati al NCEU al foglio 1061 p.la 515 sub 501 e p.la 514 sub. 501 sono in cattivo stato manutentivo.

Il primo p.la 514 sub 501 è un magazzino o locale deposito (C/2) mentre il secondo (p.la 515 sub. 501) come il secondo con all'interno dei servizi igienici. Entrambe i locali sono in cattivo stato manutentivo.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero:

Locale commerciale al N.C.E.U. foglio 1061 p.la 97 sub. 506 già sub 3;

Locali magazzino/deposito: Locale al N.C.E.U. foglio 1061 p.la 514 sub 501 già p.la 514 e

Locale al N.C.E.U. foglio 1061 p.la 515 sub 501 già p.la 515.

Abitazione al N.C.E.U. foglio 1061 p.la 97 sub. 5.

Nulla da annotare all'Ill.ma S.V.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) con i diritti reali in capo all'esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e 9

Il locale commerciale l'abitazione al piano primo e i due locali accessori sono stati oggetto di rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 343/S del 23/06/2004. Per ultimo il locale commerciale è stato oggetto ad intervento di ristrutturazione attraverso SCIA del 18/01/2021 assunto al protocollo del Come al n. 7150, presentata dall'affittuaria sig.

██████████ con in benessere della proprietà (Cfr. Titoli edilizi).

Dal confronto dello stato dei luoghi con i titoli edilizi sopra elencati emergono delle difformità, che di seguono si dettagliano:

1. Ampliamento realizzato in muratura del locale accessorio al NCEU Foglio 1061 p.la 514 sub. 501; dimensioni ampliamento 9,16 x 3,56 h. media 2,20 m; il futuro acquirente, per ristabilire la legittimità del bene, non potrà eseguire alcuna sanatoria postuma per le opere descritte, ma dovrà provvedere alla sola demolizione delle opere abusive.
2. Chiusura con infissi di alluminio anodizzato e vetri di porzione della veranda del locale commerciale, identificata nella SCIA citata come tettoia 2; dimensioni area chiusa 50,40 mq dimensioni 7,95 x 6,34 m

Il costo delle lavorazioni di demolizione delle opere abusive, carico e trasporto a discarica pubblica dei materiali di risulta compresi gli oneri di discarica, **per le opere di cui al punto 1. è pari ad € 10.000,00 mentre per le opere di cui al punto 2. è pari ad € 5.000,00 compresi oneri di legge.**

Tali importi saranno posti quale decremento al valore finale stimato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Dalle notizie acquisibili non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12

In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) è stato accertato che l'immobile è locato alla [REDACTED], [REDACTED] (Cfr. contratto locativo).

L'immobile commerciale è risultato occupato mentre i magazzini accessori e l'abitazione (in disuso) sono risultati liberi.

E 'da evidenziare che l'oggetto della locazione sono entrambe i lotti di vendita (locale commerciale con gli annessi magazzini e l'abitazione).

Il contratto è stato sottoscritto il 27/07/2021 per la durata di sei anni a decorrere dal 01/08/2021, mentre il pignoramento è stato trascritto in data 20/07/2021 con il n. 29518 di formalità particolare. Il titolo di detenzione del bene è quindi posteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

L'immobile, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non gravano usi civici sull'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente per la quota pari a 1/1 (100%) della piena proprietà dell'immobile appartenente al sig.ri [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Analizzati attentamente gli aspetti funzionali degli spazi del bene de quo, verificate le superfici minime prescritte dalla normativa vigente, necessarie per ogni singolo locale abitativo –costitutivo delle unità abitative in esame- considerata la struttura statica del bene in esame, dopo accurata valutazione commerciale e di mercato dello stesso, ritiene che gli immobili siano divisibile come già lo sono in natura.

Pertanto è possibile individuare due lotti.

Il Primo lotto costituito dall'abitazione al piano primo con accesso dalla corte esterna (BC.N.C .al N.C.E.U.) identificata al NCEU al foglio 1061 p.la 97 sub. 5

Il Secondo lotto costituito dal locale commerciale al N.C.E.U. foglio 1061 p.la 97 sub. 506 già sub 3; n. 2 locali magazzino/deposito rispettivamente al N.C.E.U. foglio 1061 p.la 514 sub 501 e p.la 515 sub 501.

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare due (2) Lotti di vendita costituito da:

Immobile residenziale ubicato nel Comune di Fiumicino (RM):

PRIMO LOTTO: Abitazione al NCEU al foglio 1061 p.la 97 sub. 5:

- **Proprietà:** 1/1;
- **Via:** Della Scafa n. 151 e Via Redipuglia n. 1
- **Piano:** piano primo
- **Accesso:** diretto dalla strada via Redipuglia attraverso il BCNC al NCEU foglio 1061p.la 35 sub. 501.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione:** Mq 41,15 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 58,09

Immobile commerciale, con annessi locali accessori, ubicato nel Comune di Fiumicino (RM):

SECONDO LOTTO: Locale commerciale al NCEU al foglio 1061 p.IIa 97 sub. Proprietà: 1/1;

- **Via:** Della Scafa n. 151 e Via Redipuglia n. 1
- **Piano:** piano terra
- **Accesso:** diretto dalla strada via Redipuglia attraverso il BCNC al NCEU foglio 1061p.IIa 35 sub. 501.
- **Superficie residenziale calpestabile, commerciale:** Mq 370 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-raggiagliata comprensiva dei due accessori:** Mq 483,68.

Locale accessorio/magazzino 01 al NCEU al foglio 1061 p.IIa 514 sub 501

- **Via:** Della Scafa n. 151 e Via Redipuglia n. 1
- **Piano:** piano terra
- **Accesso:** diretto dalla strada via Redipuglia attraverso il BCNC al NCEU foglio 1061p.IIa 35 sub. 501.
- **Superficie accessorio:** Mq 40,85 circa.

Locale accessorio/magazzino 02 al NCEU al foglio 1061 p.IIa 515 sub 501

- **Via:** Della Scafa n. 151 e Via Redipuglia n. 1
- **Piano:** piano terra
- **Accesso:** diretto dalla strada via Redipuglia attraverso il BCNC al NCEU foglio 1061p.IIa 35 sub. 501.
- **Superficie accessorio:** Mq 6,00 circa.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il **metodo "sintetico monoparametrico"**, mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:

$$V_0 = B_f / r$$

Nella stima per capitalizzazione il saggio r non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggiunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento.

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Pertanto si procederà, come anticipato, con il **metodo "sintetico monoparametrico"**,

Quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il **valore unitario ordinario (€/m²)** che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il **valore unitario reale**.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per V_m s'intende il valore di mercato:

$V_m = \text{superficie commerciale (m}^2\text{)} \times \text{valore unitario ordinario (€/m}^2\text{)} \times \text{coefficienti}$

Le fasi della stima sono pertanto:

- A) determinazione della superficie commerciale;
- B) determinazione del valore unitario ordinario
- C) coefficienti di differenziazione;
- D) calcolo del valore reale

A) Superficie commerciale

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 2005 "Computo della superficie commerciale degli immobili" e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

B) Valore unitario ordinario

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica;
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

C) Correzioni del valore ordinario

Il valore ordinario può essere corretto dal perito per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati dei quali sono note le quotazioni (comodi positivi o negativi). Tali differenze sono apprezzate con coefficienti di differenziazione. Il valore unitario di stima (V_u) risulterà dalla somma algebrica dei coefficienti positivi e negativi (c_i) espressi in percentuale (+10% -5%, etc.):

$$V_u = V_u^i \times (C_1 + C_2 + \dots + C_n)$$

o dal prodotto dei coefficienti espressi come numero reale (0,95, 1,1 etc.):

$$V_u = V_u^i \times C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n$$

dove V_u^i è il valore unitario ordinario.

I coefficienti che possono essere presi in considerazione per le abitazioni riguardano:

- la qualità urbana e ambientale (inquinamento di ogni tipo, microcriminalità, presenza di parchi e aree verdi etc.)
- presenza di parcheggi su luogo pubblico;
- situazione ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), etc.
- la tipologia edilizia (palazzina, villetta a schiera, casa popolare, etc.);
- la vista o panoramicità;
- epoca di costruzione;
- dimensione e tipologia della struttura;
- caratteristiche tecnico-costruttive;
- stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione alla luce (su uno, due, tre o quattro lati);
- razionalità distributiva degli spazi interni
- servizi e impianti tecnologici;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi; cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.);

- destinazione d'uso e capacità di reddito;
- etc.

D) Valore reale

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;
- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

Coefficienti di differenziazione

Inoltre il parametro unitario, riferito ad edifici in normale stato conservativo, sarà adeguato all'immobile de quo con l'applicazione del coefficiente di differenziazione o di merito scaturito dalla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate. **Nell'acclusa tabella con colorazione verde sono specificati i coefficienti di merito prescelti per il caso de quo.** E' stato determinato quindi un coefficiente di **comodo negativo** comprensivo di riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)

| LOTTO N. 2 - Destinazione commerciale- | MQ | Coeff. % | MQ raggugliati |
|--|------------|----------|----------------|
| Locale Commerciale | 418 | 1 | 418 |
| PARZIALE SUP. COMMERCIALE | 418 | | 418 |
| Destinazioni delle superfici accessorie | | | |
| Tettoia 1 | 119,00 | 0,25 | 29,75 |
| Tettoia 2 | 50,00 | 0,25 | 12,50 |
| PARZIALE SUP. COMMERCIALE | | | 42,25 |
| Altre superfici | | | |
| Locale accessorio 01 | 40,85 | 0,5 | 20,425 |
| Locale accessorio 02 | 6 | 0,5 | 3 |
| PARZIALE SUP. COMMERCIALE | | | 23,425 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE | | | 483,68 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |