

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ESECUTORE :
Dott.ssa Bartolozzi Giusi

Procedimento
R.G.E. n°188/2014

Promosso da :
Unicredit spa

Contro:





PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Marco Gagliardi iscritto all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 15161 nel corso dell'udienza del 11.03.2016 dinnanzi al G.E. C. Margherita Rodà prestava giuramento in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.G.E. n°188/2014 affidandomi il seguente incarico:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, sp*
- 7) *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 9) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 10) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione*



opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e 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:

a) restituisca i risultati delle indagini in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) 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;

c) 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;

d) depositi, 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

e) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

f) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante in locazione e del verbale d'accesso contenente il numero e le coordinate delle operazioni e delle divisioni dell'immobile, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto all'attività;

g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'incarico;

h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Infine il G.E. fissava l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 10.02.2017 e il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il giorno 31.01.2016.

Per poter espletare l'incarico il sottoscritto ha reperito i necessari documenti presso l'ufficio tecnico erariale, l'ufficio dei registri immobiliari di Roma e Civitavecchia, l'ufficio urbanistica del Comune di Fiumicino e ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione il 23.09.2016 alle ore 14.00.



SVOLGIMENTO

Quesito n° 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale e l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Roma e Civitavecchia è stata accertata la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2° c.p.c. nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento delle visure e planimetrie catastali, delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato.

Elenco delle Trascrizioni a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (25.07.2014):

- 1) Trascrizione a favore del 25.05.1984 R.P. 34233 R.G. 44136 Rep. 3476 del 04.05.1984
Atto di divisione:
 - appartamento P.1° sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 4
 - garage P.T. sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 1
 Soggetto a favore: [REDACTED] (quota 102/174);
 Soggetto contro: [REDACTED]

- 2) Trascrizione a favore del 14.12.1990 R.P. 59287 R.G. 104759 Rep. 10582 del 30.11.1990.
Compravendita:
 - appartamento P.1° sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 4
 - garage P.T. sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 1
 Soggetto a favore: [REDACTED] (quota 52,6/174);
 Soggetto contro: [REDACTED]

- 3) Trascrizione a favore del 25.01.2002 R.P. 2120 R.G. 2981 Rep. 37416/96 del 28.12.2000.
Sentenza per divisione giudiziale per successione causa morte del Sig. [REDACTED] (06.12.1989):
 - appartamento P.1° sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 4
 - garage P.T. sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 1
 Soggetto a favore: [REDACTED] (quota 1/1);
 Soggetto contro [REDACTED] (quota 157,2/174), [REDACTED] (quota 14,4 /174) e [REDACTED] (quota 2,4/174);

- 4) Trascrizione a favore del 20.12.2002 R.P. 39296 R.G. 55840 Rep. 7679 del 16.12.2002.
Compravendita :



- appartamento P.1° sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 4
 - garage P.T. sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 1
- Soggetto a favore: [REDACTED]
Soggetto contro: [REDACTED]

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli contro i nominativi sopra indicati nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (25.07.2014):

A carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] per il periodo dal 16.12.2002 a tutto il 25.07.2014:

- Iscrizione contro del 20.12.2002 R.P. 13183 R.G. 55841 Rep. 7680 del 16.12.2002.
Ipoteca volontaria:
appartamento P.1° sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 4
garage P.T. sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 1
Soggetto a favore : Unicredit spa
Soggetto contro: [REDACTED]
- Iscrizione contro del 05.11.2003 R.P. 12406 R.G. 49944 Rep. 9143/5471 del 03.11.2003.
Ipoteca volontaria:
appartamento P.1° sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 4
garage P.T. sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 1
Soggetto a favore : Unicredit spa
Soggetto contro: [REDACTED] e [REDACTED]
- Iscrizione contro del 30.03.2005 R.P. 4755 R.G. 18732 Rep. 56607 del 23.03.2005.
Ipoteca legale:
appartamento P.1° sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 4
per i diritti di (1/2)
Soggetto a favore : Servizio Riscossioni Tributi Conc. Prov. Roma
Soggetto contro [REDACTED]
- Iscrizione contro del 11.05.2009 R.P. 8249 R.G. 28138 Rep. 115038/97 del 27.04.2009.
Ipoteca legale:
appartamento P.1° sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 4
per i diritti di (1/2)
Soggetto a favore : Equitalia Gerit spa
Soggetto contro: [REDACTED]
- Trascrizione contro del 25.07.2014 R.P. 21964 R.G. 35268 Rep. 2287 del 01.07.2014
Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Civitavecchia sugli immobili:
appartamento P.1° sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 4
garage P.T. sito in Fiumicino in via dei Nocchieri 128, N.C.E.U. foglio 1059 part. 469 sub 1
Soggetto a favore : Unicredit spa
Soggetto contro: [REDACTED]



A carico di [redacted] fino al 20.12.2002:

- Nulla

A carico di [redacted] a tutto il 20.12.2002:

- Trascrizione contro del 05.10.1996 R.P. 19798 R.G. 35462
Atto di citazione riferentesi al giudizio concluso con la sentenza del 28.12.2000
Soggetto a favore: [redacted]

A carico di [redacted] fino al 06.12.1989:

- Nulla

Quesito n° 2

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere :

Lotto 1)

Appartamento, sito in Fiumicino via dei Nocchieri 128 piano primo int. 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 1059 part. 469 sub 4 zona censuaria 2, categoria A/2 classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale 685,60 € confinante per un lato con altro appartamento per un lato con scala condominiale per un lato su spazio condominiale prospiciente a via dei Nocchieri e per il restante lato con area condominiale.

L'immobile è composto da : un soggiorno con angolo cottura, un bagno, tre camere da letto, e due balconi. Il tutto per una superficie calpestabile :

- Appartamento di 89,12 mq;
- Balconi 15,26 mq;

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, dell'impianto elettrico, dell'impianto del gas e dell'impianto idrico-fognario. Internamente risulta in un medio stato di manutenzione presentando in gran parte dell'appartamento vari tipi di pavimentazione in gres porcellanato, mentre nel bagno vi è una pavimentazione e un rivestimento in ceramica di media qualità, gli infissi sia interni che esterni e la tinteggiatura sono anch'essi in un medio stato manutentivo. Vi sono spazi comuni quali aree condominiali al piano terra e il lastrico solare di copertura ma non è costituito un condominio e non risulta l'esistenza di una ripartizione in millesimi condominiali.

Lotto 2)

Locale garage/magazzino sito in Fiumicino con accesso da via dei Nocchieri 128/A posto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 1059 part. 469 sub 1 zona censuaria 2, categoria C/6 classe 2, Consistenza 162 mq, Rendita Catastale 836,66 € di superficie calpestabile di 169,23 mq. Il Locale garage/magazzino risulta terminato a rustico quindi con pareti in tufo con il soffitto a travetti e pignatte a vista e con una pavimentazione in cemento e terra il tutto in un pessimo stato manutentivo. L'immobile confina per due lati con spazio condominiale di cui uno prospiciente a via dei Nocchieri e per i restanti due lati con altri immobili. Vi sono spazi comuni quali aree condominiali al piano terra e il lastrico solare di copertura ma non è costituito un condominio e non risulta l'esistenza di una ripartizione in millesimi condominiali.



Quesito n° 3

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

La descrizione attuale dei beni è conforme alla descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento
Per completezza il sottoscritto riporta la descrizione attuale del bene :

Lotto 1)

Appartamento, sito in Fiumicino via dei Nocchieri 128 piano primo int. 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 1059 part. 469 sub 4 zona censuaria 2, categoria A/2 classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale 685,60 € confinante per un lato con altro appartamento per un lato con scala condominiale per un lato su spazio condominiale prospiciente a via dei Nocchieri e per il restante lato con area condominiale.

L'immobile è attualmente composto da : un soggiorno con angolo cottura, un bagno, tre camere da letto, e due balconi.

Lotto 2)

Locale garage/magazzino sito in Fiumicino con accesso da via dei Nocchieri 128/A posto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 1059 part. 469 sub 1 zona censuaria 2, categoria C/6 classe 2, Consistenza 162 mq, Rendita Catastale 836,66 € di superficie calpestabile di 169,23 mq. L'immobile confina per due lati con spazio condominiale di cui uno prospiciente a via dei Nocchieri e per i restanti due lati con altri immobili

Quesito n° 4

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Lotto 1)

Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere variato dopo la presentazione della sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, e per la portafinestra e finestra diversa rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n° 1036/S/2001, comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale.

Lotto 2)

Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico catastale, perché questo potrà e dovrà essere variato dopo la presentazione della sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, e per le tre finestre non riportate nella concessione edilizia in sanatoria n° 1036/S/2001, comunque nella valutazione dell'immobile verrà tenuto conto delle spese tecniche per la presentazione della nuova planimetria catastale.



Quesito n° 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il fabbricato di cui ne sono parte gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano ricadere secondo il PRG del comune di Fiumicino approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 162 del 31.03.2006 in zona B sottozona B2A "zona di completamento edilizia in aree consolidate pressoché sature".

Inoltre l'area dove insiste il fabbricato ricade in area vincolata ai sensi della Legge 431/85, in area vincolata ai sensi della legge 1497/39 con D.M. del 22.05.1985

Quesito n° 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il fabbricato di cui ne sono parte gli immobili oggetto di esecuzione è stato edificato nel 1968 in assenza di regolare autorizzazione, successivamente è stata rilasciata dal Comune di Fiumicino concessione edilizia in sanatoria numero 1036/S/2001 il 22.11.2001

Lotto 1)

L'immobile risulta non conforme alla concessione edilizia in sanatoria 1036/S/2001 del 22.11.2001 in particolare:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, tale abuso può essere sanato ai sensi dell'art.6 comma 7 del DPR 380/2001
- La porta finestra e finestra dell'attuale sogg/ac è diversa sia nelle dimensioni che nella posizione, tale difformità può essere sanata ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 contestualmente all'ottenimento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42/2004

L'immobile non è dotato di dichiarazione di agibilità

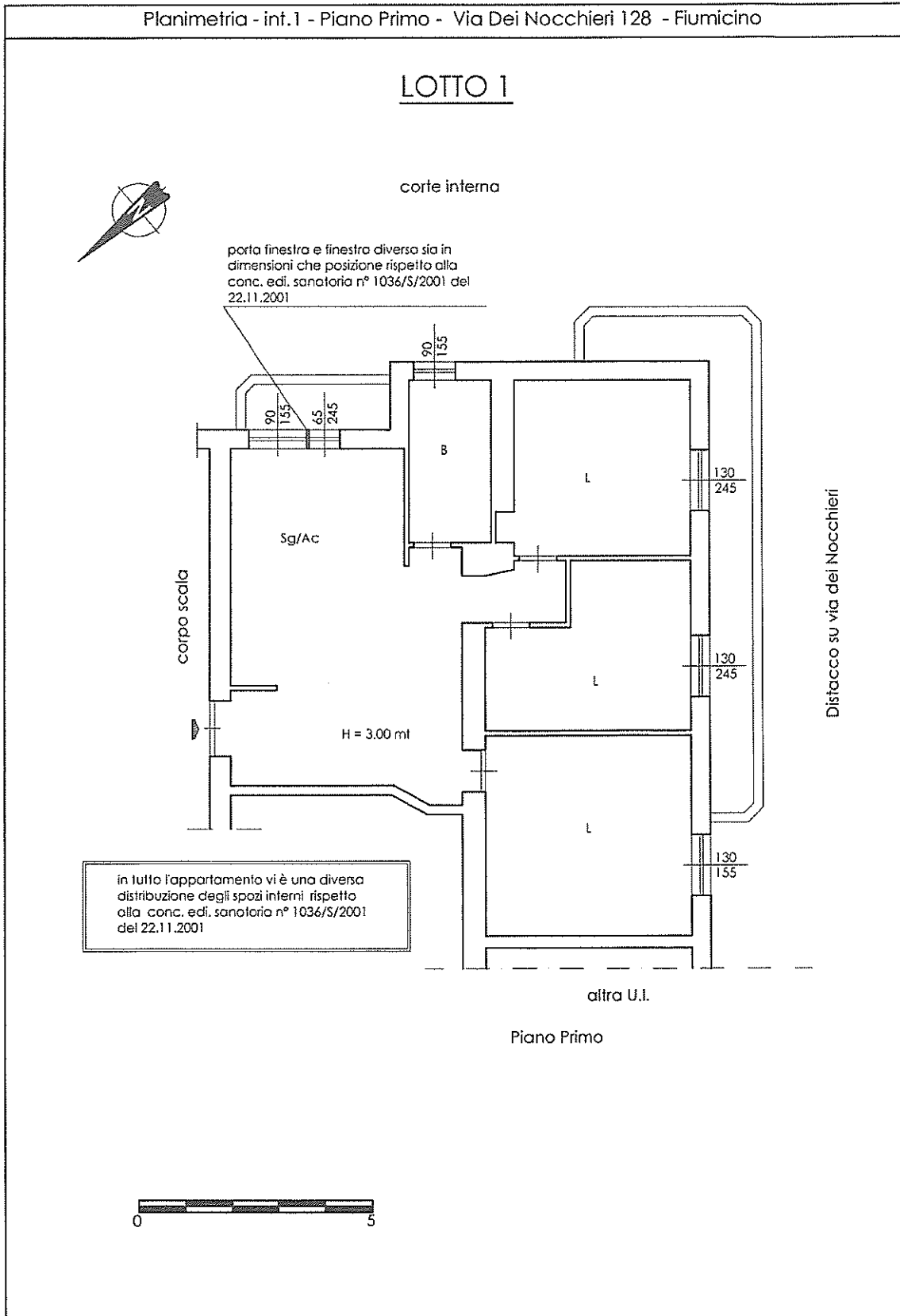
Lotto 2)

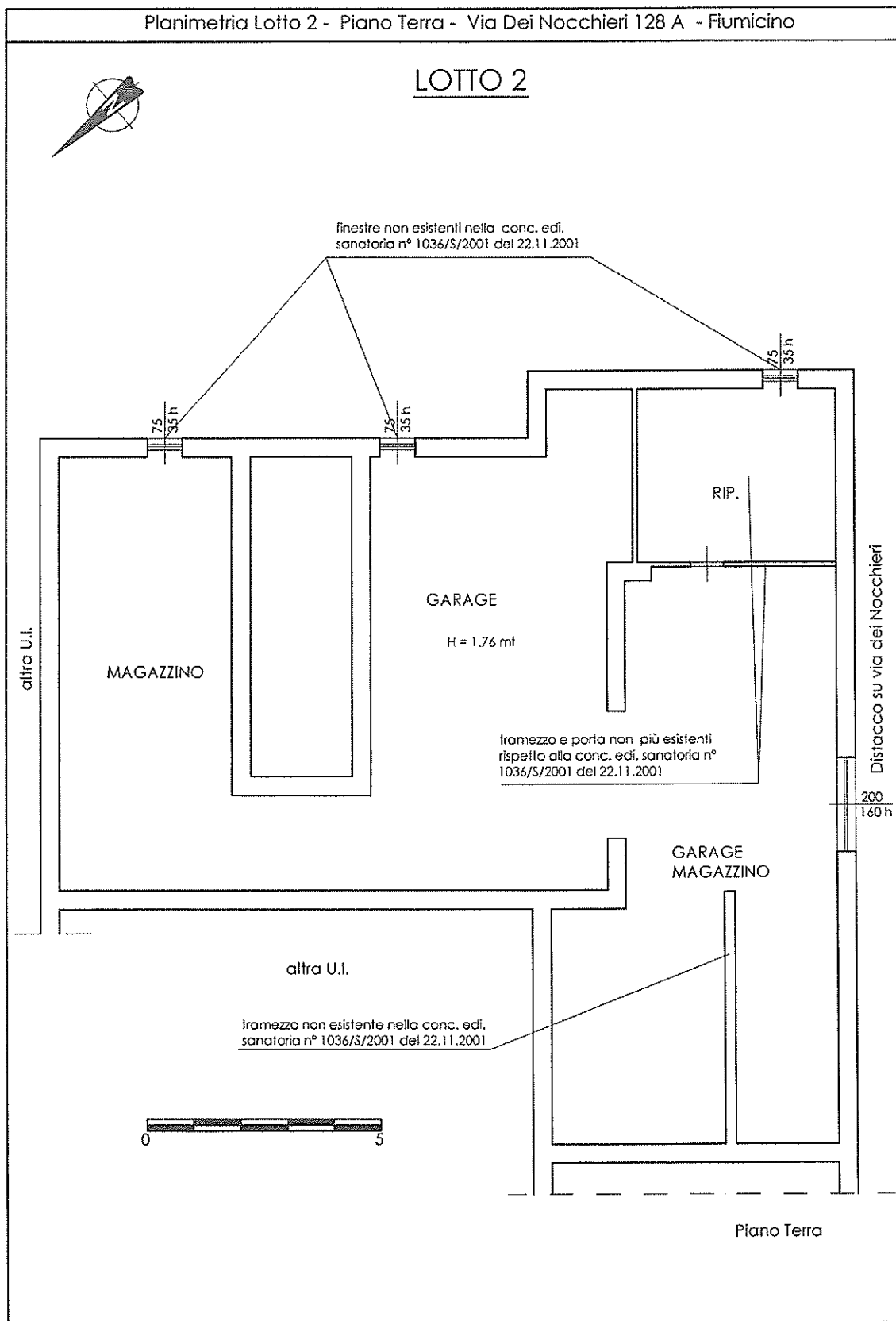
L'immobile risulta non conforme alla concessione edilizia in sanatoria 1036/S/2001 del 22.11.2001 in particolare:

- un tramezzo esistente ma non riportato nella concessione edilizia in sanatoria suddetta, la chiusura di una porta nel locale ripostiglio, la demolizione di un tramezzo e la differenza di altezza interna, tale abusi possono essere sanati ai sensi dell'art.6 comma 7 del DPR 380/2001.
- tre finestre esistenti ma non riportate nell'elaborato grafico della concessione edilizia in sanatoria sopra menzionata, tale difformità può essere sanata ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 contestualmente all'ottenimento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 42/2004.

L'immobile non è dotato di dichiarazione di agibilità







Quesito n° 7

verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nessuno

Quesito n° 8

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili pignorati anche se all'interno dello stesso edificio sono già separati ed indipendenti e pertanto possono essere venduti singolarmente:

Lotto 1)

Appartamento sito in Fiumicino via dei Nocchieri 128 piano primo int. 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 1059 part. 469 sub 4

Lotto 2)

Locale Garage sito in Fiumicino via dei Nocchieri 128/A piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al foglio 1059 part. 469 sub 11.

Quesito n° 9

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Lotto 1)

L'appartamento è interamente pignorato e non divisibile per natura

Lotto 2)

Il locale garage/magazzino è interamente pignorato e non divisibile per natura

Quesito n° 10

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

Lotto 1) .

L'appartamento è occupato dai soggetti eseguiti.



Lotto 2)

Il locale garage è occupato dai soggetti eseguiti.

Quesito n° 11

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

Lotto 1)

L'appartamento è occupato dai soggetti eseguiti e l'ipotesi del quesito non sussiste.

Lotto 2)

Il locale garage è occupato dai soggetti eseguiti e l'ipotesi del quesito non sussiste.

Quesito n° 12

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Lotto 1)

Sul bene pignorato non vi sono:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- vincoli o oneri di natura condominiale;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Non risulta essere costituito un condominio né tantomeno risulta esistere una gestione economica dello stesso, le spese gestionali, secondo quanto riferito dai soggetti eseguiti, quali energia elettrica per gli spazi comuni e acqua viene suddivisa tra i condomini bonariamente in particolare per il presente immobile in 60 euro mensili.

Lotto 2)

Sul bene pignorato non vi sono:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- vincoli o oneri di natura condominiale;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Non risulta essere costituito un condominio né tantomeno risulta esistere una gestione economica dello stesso, le spese gestionali, secondo quanto riferito dai soggetti eseguiti, quali energia elettrica per gli spazi comuni e acqua viene suddivisa bonariamente tra i condomini e in particolare per il presente immobile in 20 euro mensili.

Quesito n° 12

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 trascritto 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;

Lotto 1)

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando " il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma" del secondo semestre dell'anno 2016, e listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Sono stati quindi individuati degli immobili con caratteristiche sia di zona che planimetriche /distributive analoghe a quello da valutare dove la media dei tre listini e delle ricerche effettuate risulta essere di **2.150,00 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale.**

Valore al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi in base alle sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

| DATO | NOTE | COEFFICIENTE DI MERITO |
|------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Stato locativo | Occupato dai soggetti esecutati | 0% |
| Piano di ubicazione | Primo o rialzato senza ascensore | -10% |
| Stato di conservazione | Da ristrutturare | -10% |
| Luminosità | Mediamente luminoso | 0% |
| Esposizione panoramica | Mista | 0% |
| Anno di costruzione | Circa 50 anni | -5% |
| Riscaldamento | Autonomo | +5% |

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :

$2150,00 + (2150,00 \times -20\%) = \underline{1720,00 \text{ € di superficie lorda.}}$

Superficie lorda:

- Abitazione: 107,32 mq
- Balconi : 15,26 mq

Superficie raggugliata:

Per il computo delle superfici scoperte e di alcune pertinenze prima di essere considerate come superfici lorde saranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione.

Abitazione 100%, balconi 25%.

- Abitazione : $107,32 \text{ mq} \times 100\% = 107,32 \text{ mq}$



- Balconi : $15,26 \times 25\% = 3,81$ mq

Totale superficie ragguagliata = 111,13 mq arrotondata a 111,10 mq

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere per la sanatoria per la diversa distribuzione delle opere interne e per l'apertura finestrate (porta finestra e finestra del soggiorno/ac)

- Costo sanatoria:
 - a) Sanzioni amministrative + diritti di segreteria = 4000,00 €
 - b) Spese professionali comprensive dell'aggiornamento catastale e di quota parte del certificato di agibilità. = 4000,00 €

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup. Ragguagliata} \times \text{Valore al mq}) - \text{Costi} = (111,10 \text{ mq} \times 1720,00 \text{ €}) - 8.000,00 = 183.092,00 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 183.000,00 € (centottantatremila/00)

Lotto 2)

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando " il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma" del primo semestre dell'anno 2016, e listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Sono stati quindi individuati degli immobili con caratteristiche sia di zona che planimetriche /distributive analoghe a quello da valutare dove la media dei tre listini e delle ricerche effettuate risulta essere di 1.000,00 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale.

Valore medio al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi in base alle sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

| DATO | NOTE | COEFFICIENTE DI MERITO |
|---|--|------------------------|
| Stato locativo | Occupato dai soggetti eseguiti | 0% |
| Stato di conservazione | Terminato a rustico in pessimo stato manutentivo | -30% |
| Caratteristiche planimetriche/distributive e altezza interna < 1,80 | Scarso | -25% |

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :



$1000,00 + (1000,00 \times - 55\%) = 450,00 \text{ € di superficie lorda.}$

Superficie lorda:

- Locale Garage 196,54 mq

Costi :

Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere per la sanatoria per la realizzazione di un tramezzo e per la demolizione di un altro tramezzo e per l'apertura di tre finestre

- Costo sanatoria:
 - c) Sanzioni amministrative + diritti di segreteria = 4000,00 €
 - d) spese professionali comprensive dell'aggiornamento catastale e di quota parte per il certificato di agibilità = 4000,00 €

**PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLOCALE AD USO GARAGE
RISULTA ESSERE:**

$$V = (\text{Sup. Raggiugliata} \times \text{Valore al mq}) - 8000,00 \text{ €} = 80453,00 \text{ €}$$

Che viene arrotondato a 80.500,00 € (ottantamilaacinquecento/00)

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Planimetria (rilievo);
- 3) Visura Catastale;
- 4) Planimetria Catastale;
- 5) Concessione edilizia in sanatoria n° 1036/S/2001 del 22.01.2001;
- 6) Elaborato fotografico;

Civitavecchia , lì 09.01.2017

Il Tecnico
Arch. Marco Gagliardi

