

---

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

---

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare 334/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici

C.T.U Arch. Bennardo Rosaria

Via G.B. Pergolesi,32;

00052 Cerveteri(RM)

## SOMMARIO

---

Premessa: Incarico-Quesiti Giudice.....	3
Cronologia delle Operazioni Peritali .....	5
Risposta ai quesiti .....	6
Risposta al quesito 1: Completezza Documentazione art.567 c.p.c.....	6
Risposta al quesito 2: Esame Preliminare della documentazione .....	6
Risposta al quesito 3: Formalità Pregiudizievoli .....	6
Risposta al quesito 4: Atti di Provenienza Ultraventennale .....	7
Risposta al quesito 5:Descrizione del bene:Ubicazione-Caratteristiche- Cosistenza Dati catastali-Confini- Pertinenze-Accessori-Millesimi.....	8
Risposta al quesito 6: Conformità con i dati riportati nel pignoramento .....	12
Risposta al quesito 7: Variazioni catastali .....	12
Risposta al quesito 8: Strumento Urbanistico Comunale .....	12
Risposta al quesito 9: Conformità della Costruzione alle Autorizzazioni Amministrative-Agibilità.....	12
Risposta al quesito 10: Procedimenti Giudiziari.....	13
Risposta al quesito 11: Stato di Occupazione .....	13
Risposta al quesito 12: Occupazione del Coniuge .....	13
Risposta al quesito 13: Vincoli-Oneri Condominiali-Diritti Demaniali-Usi Civici .....	14
Risposta al quesito 14: Atto della Notifica di pignoramento in conformità .....	15
Risposta al quesito 15: Suddivisione in Lotti .....	15
Risposta al quesito 16: Stima del Valore del Bene .....	15
Conclusioni: .....	20

### ALLEGATI

Allegato 1-Documentazione Fotografica

Allegato 2-Documentazione del Sopralluogo (Verbale del sopralluogo-Rilievo/Restituzione CAD)

Allegato 3- Ispezione Ipotecaria

Allegato 4-Documentazione Catastale (Planimetria Catastale-Visura Storica)

Allegato 5-Documentazione Titoli Edilizi-Certificato di Agibilità

Allegato 6- Certificati Anagrafici

Allegato 7- Quotazioni Immobiliari OMI 2019/1° Semestre

Allegato 8- Calcolo Superficie Commerciale

Allegato 9-Atti Notarili e Regolamento Condominiale

Allegato 10-Illustrazione delle non conformità

## INCARICO

---

La sottoscritta architetto Rosaria Bennardo con studio in Cerveteri via G.B. Pergolesi 32 in data 29.05.2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai 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 stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 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 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

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

rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

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

**8)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

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

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

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

**14)** appuri, sulla scorta della 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 compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

**16)** determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla

data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

## OPERAZIONI PERITALI

---

- In data 29/05/2019 lo scrivente dopo aver accettato l'incarico, allo scopo di formulare il proprio parere, tramite il portale [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)-cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 04/06/2019 tramite il portale Telematico ha richiesto le ispezioni telematiche con note di trascrizione e le visure storiche per immobile (**Allegato 3**);
- In data 06/06/2019 presso il portale Telematico ha richiesto ed estratto copia delle planimetrie catastali (**Allegato 4**);
- In data 12/06/2019 alle ore 11.00 lo scrivente è stato presente in Fiumicino, via Monte Cauriol n° 37 ; interno I, luoghi di causa al fine di eseguire il regolare sopralluogo relativamente alla procedura esecutiva erano altresì presenti: l'Avv. Capone Fabrizio quale Custode dell'immobile; la sottoscritta procede all'inizio delle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio.

Il c.t.u. legge i quesiti posti dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia e ne consegna copia al proprietario dell'appartamento; dopo l' esame degli stessi, ispeziona attentamente i luoghi, scatta fotografie ed esegue una verifica dimensionale dell'immobile; la riunione termina alle ore 13,00, dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (**Allegato 2**);

- In data 19/06/2019 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino (RM), il sottoscritto richiede copia della Licenza Edilizia e del Certificato di Abitabilità relativa all'immobile oggetto di pignoramento, che ritira in data 08/10/2019 (**Allegato 5**);
  - In data 15/10/2019 il sottoscritto richiede copia dell'atto Notaio Bissi Fabrizio, relativo all'immobile oggetto di pignoramento, che ritira in data 25/11/2019 (**Allegato 10**);
  - In data 24/10/2019 il sottoscritto richiede copia dell'atto Notaio Barachini Anna, relativo all'immobile oggetto di pignoramento, che ritira in data 27/10/2019 (**Allegato 10**);
  - In data 24/10/2019 il sottoscritto richiede copia dell'atto Notaio Cesarini Bruno, relativo all'immobile oggetto di pignoramento, che ritira in data 28/10/2019 (**Allegato 10**);
-

## RISPOSTA AI QUESITI

---

Eseguito il preliminare controllo della completezza, dell'adeguatezza e regolarità della documentazione depositata di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. di seguito risponde ai quesiti posti dal G.E. dott.ssa Alessandra Dominici.

### RISPOSTA AL QUESITO 1: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART.567 C.P.C.

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### RISPOSTA AL QUESITO 2: ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Per ciascuno degli immobili:

#### **Immobile n. 1 (abitazione villino a schiera):**

Censito in N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 1066, Particella 1683, sub. 37, cat A/ 7, Z. C. 2, classe 6, vani 3, Rendita. Euro 573,27, in Via Monte Cauriol n.37, piano S1-T-1, interno I.

#### **Immobile n. 2 (autorimessa- posto auto):**

Censito in N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 1066, Particella 1683, sub. 13, cat C/ 6, Z. C. 2, classe 1, Consistenza 11 mq, Rendita. Euro 48,86, in Via Monte Cauriol n.37, piano T.

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di successione trascritto nel ventennio precedente il pignoramento.

Il creditore non ha provveduto a depositare le visure storiche relative agli immobili in oggetto.

I dati Catastali attuali e storici degli immobili sono indicati nella certificazione.

Il creditore precedente non ha depositato lo stato civile dell'esecutato.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Fiumicino i certificati contestuali di residenze di famiglia, dai quali risulta che:

-Il Signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è residente nel Comune di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in Via \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, stato civile libero.

-Il Signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è residente nel Comune di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in Via \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, stato civile libero.

### RISPOSTA AL QUESITO 3: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il portale telematico, aggiornate al 21/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- Non risultano iscrizioni

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 02/01/2019, Reg. part. 8 e Reg. gen. 8, in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 08/11/2018 Rep. 3438, a FAVORE di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ), codice fiscale: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

CONTRO i debitori eseguiti \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in ragione di 1/2 , \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in ragione di 1/2.

Gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.

### Sequestri

- Non risultano sequestri

### Atti d'Obbligo

- Risulta Atto d'obbligo, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ROMA in data 07/06/2007, Reg. part. 22441 e Reg. gen. 46027, in virtù di Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del notaio Cesarini Bruno in data 29/05/2007 Rep. 128327/6543 (**Allegato 3**)

IL LOTTO è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento (Fiumicino) – Via Monte Cauriol 37/I

Trattasi di porzione di Villetta a schiera, identificata al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 1066, Particella 1683, sub. 37, cat A/ 7, Z. C. 2, classe 6, vani 3, Rendita. Euro 573,27, in Via Monte Cauriol n.37 , piano S1-T-1, interno I . Con ingresso su piazza privata . Con annessa Cantina

**Bene N° 2** – Posto Auto (Fiumicino) – Via Monte Cauriol 37

Identificato N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 1066, Particella 1683, sub. 13, cat C/ 6, Z. C. 2, classe 1, Consistenza 11 mq, Rendita. Euro 48,86, in Via Monte Cauriol n.37 , piano T.

### RISPOSTA AL QUESITO 4: ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1984 al 20/07/2004	****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietario per 1/9. ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietario per 1/9. ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietario per 1/9. ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietario per 1/6. ****Omissis**** nata a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietario per 1/6. ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietario per 1/3.	<b>ATTO DI DIVISIONE PER SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	25/03/1987	29505/18627	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	28/09/1984	18627	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2004 al 03/11/2009	****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietario per 1/1.	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Dr. Fabrizio Bissi	20/07/2004	5111	3115
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	03/08/2004	1177	
		<b>Registrazione</b>			
Dal 03/11/2009 al 22/12/2010	****Omissis****. C.F. ****Omissis**** proprietario per 1/1.	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO Dr. Bruno Cesarini	03/11/2009	130890	8.074
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA	11/11/2009	71052	36866
		<b>Registrazione</b>			
Dal 22/12/2010 08/11/2018	****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietario per 1/2. ****Omissis**** nato a ****Omissis**** il ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietario per 1/2. ****Omissis**** C.F. ****Omissis****, proprietario per 54/108.	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BARACHINI ANNA	22/12/2010	35293/7262	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ROMA	29/12/2010	8	8
		<b>Registrazione</b>			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi al pignoramento avvenuto mediante Atto Giudiziario in data 08/11/2018 Numero di Repertorio 3438, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CIVITAVECCHIA in data 02/01/2019, Reg. part. 8 e Reg. gen. 8.

## RISPOSTA AL QUESITO 5: DESCRIZIONE DEL BENE:UBICAZIONE-CARATTERISTICHE-COSISTENZA DATI CATASTALI-CONFINI-PERTINENZE-ACCESSORI-MILLESIMI

### UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata a Fiumicino in Via Monte Cauriol 37int.I , facente parte del Piano Particolareggiato Isola Sacra. Il complesso edilizio è composto di n.12 unità abitative e n. 2 uffici.

Realizzato dalla Romana Costruzioni S.r.l., con Permesso di Costruire n.171/2004 rilasciato dal Comune di Fiumicino, successivo permesso in variante n.115/2006 rilasciato dallo stesso Comune il 12/giugno 2006 e successiva Denuncia Inizio Attività prot.. N. 33777 presentata al Comune di Fiumicino il data 17 Maggio 2007, in zona B3a -Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta



delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa del P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con delibera GRL n. 162/2006.

La zona è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari e secondari. La posizione è da considerarsi periferica, isola sacra.

All'appartamento si accede mediante corte esclusiva dall' ingresso civico n. 37 int. I di Via Monte Cauriol, si presenta planimetricamente di forma regolare, si sviluppa su tre livelli, Piano Terra, Piano Primo/Sottotetto e Piano Seminterrato così distribuito:

- Piano Terra: Ingresso-Soggiorno/pranzo, bagno e accessorio;
- Piano Primo/Sottotetto: Lavatoio, dove è stata realizzata una camera da letto e un bagno;
- Piano Seminterrato: Cantina, dove sono state realizzate una camera da letto e una zona Stireria/guardaroba.

I prospetti sono ritmati da terrazze, lo stile del fabbricato non costituisce motivo di particolare pregio architettonico ma rientra nella tipica edilizia presente nella zona. La facciata è rivestita in cortina, gli interni presentano rifiniture buone.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di villetta a schiera con due piani fuori terra e un piano seminterrato con copertura a falda realizzato con struttura portante in cemento armato.

L'appartamento si sviluppa su tre livelli, ha un' affaccio a Est e a Ovest.

La pianta, geometricamente regolare, si compone di:

Ambienti	Superficie Netta
Piano Terra	44,90 mq
Soggiorno/pranzo/Letto	39,46 mq
Bagno	5,44mq
<b>TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE</b>	<b>44,90 mq</b>

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione, con pareti intonacate, il bagno è rivestito in piastrelle con piatto doccia.

Le finestre sono in legno con vetro camera, con avvolgibili elettrici in pvc.

I pavimenti, sono in ceramica.

L'appartamento ha subito delle variazioni rispetto al progetto Permesso di Costruire n.171/2004 rilasciato dal Comune con e s.m.i., nello specifico:

- piano terra: è stata ampliata la zona soggiorno pranzo demolendo la parete ovest del vano accessorio, è stata chiusa la porta sulla parete Sud ed è stata aperta la parete est mediante porta finestra. La finestra della zona cucina parete lato ovest è una porta finestra unica e non due come da progetto, inoltre è stata variata la tramezzatura davanti la porta del Bagno.
- Al piano primo la Zona Lavanderia è stata divisa con dei tramezzi al fine di realizzare un bagno e una camera da letto, inoltre è stata realizzata una veranda mediante chiusura con infissi della terrazza posta sul lato Ovest.
- Al piano seminterrato la zona della cantina è stata adibita in parte a Camera da letto con utilizzando l'intercapedine come guardaroba; l'altra parte è utilizzata come stanza stireria/guardaroba e l'intercapedine afferente a questa è stata adibita a ripostiglio.

**Tutte queste variazioni costituiscono abusi edilizi non sanabili in quanto non rispettano le norme igienico sanitarie e non rispettano i requisiti del Regolamento edilizio vigente. La demolizione del tramezzo al piano terra al fine di ampliare il soggiorno inglobando il vano accessorio, comporta un aumento di cubatura residenziale, così come la chiusura della veranda al piano primo comporta un aumento di cubatura non residenziale. Tali variazioni**

**insieme alla diversa disposizione della finestratura della zona cucina al piano terra costituiscono inoltre variazione di prospetto.(Allegato 11)**

L'appartamento presenta problemi di scrostamento dell'intonaco all'esterno e lesioni lungo il muro esterno di separazione tra i due appartamenti 37- 36 e lungo le scale che portano alla porzione di giardino lato ovest, inoltre vi sono problemi di umidità di risalita nel piano seminterrato.(Allegato 1)

Per quanto concerne gli impianti risulta:

- Impianto Idrico: allacciato alla rete idrica comunale;
- Impianto Elettrico: a norma ;
- L'impianto a gas è collegato alla rete comunale metano;
- Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti :da una caldaia a metano con radiatori in alluminio;
- L'appartamento è provvisto di impianto citofonico.

Per tutti gli impianti di cui sopra, relativi all'appartamento, non si ha evidenza di dichiarazione di conformità, risulta solo la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, allegato al fine lavori.

Non si è avuta evidenza della certificazione energetica .

Completa l'alloggio:

- il posto auto posto al piano terra, in Via Monte Cauriol 37 (Allegato 1)

L'immobile ha Certificato di abitabilità del 17 Maggio 2007 .

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,90 mq	51,40 mq	1,00	51,40 mq	2,88 m	P.T.
Balcone/Terrazze	49,00mq	55,27 mq	30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente	10,53 mq	0,00m	P.T.e P.P.
Accessorio (Cantine, soffitte e similari comunicanti)	6,05 mq	97,04 mq	50%	48,52 mq	3,00 m	P.S.,P.T. e P.P.
Giardini	47,95 mq	52,23 mq	10% fino 1/5 Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	5,22 mq	0,00m	P.T.
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona periferica ,isola sacra (secondo le indicazioni OMI). La zona comunque è ben urbanizzata, servita nelle immediate vicinanze dai principali servizi di quartiere: istruzione, verde pubblico, parcheggi, servizi di trasporto pubblico. L'immobile fa parte di un complesso di villette a schiera con due piani fuori terra e un piano seminterrato con copertura a falda.

## CONFINI

- L'appartamento confina rispettivamente con :
  - lato Nord con sub 38,altra proprietà;
  - lato Est con Corte Interna;
  - lato Sud con sub.36 altra proprietà;
  - lato Ovest con p.lla 730 altra proprietà;

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1066	1683	37	2	A/7	6	3 vani	86m <sup>2</sup>	573,27	S1-T-1	
	1066	1683	13	2	C/6	1	11m <sup>2</sup>	11m <sup>2</sup>	48,86	T	

## PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale composto da n.16 appartamenti e 26 posti auto.

Le parti comuni come da Regolamento Condominiale, allegato D dell'atto a rogito del Notaio Bruno Cesarini di Roma in data 3 Novembre 2009 rep. N.130890 registrato a Roma il 10 Novembre 2009 al n. 19965 serie 1T (**Allegato 9**), sono:

- il suolo su cui sorge l'intero complesso;
- le fondazioni;
- i muri perimetrali e quelli di spina;
- il portone di accesso ai fabbricati e gli androni;
- cornicioni e manufatti di coronamento;
- l'area scoperta interna al complesso, detta "piazza centrale", in parte attrezzata a verde ed in parte destinata al transito pedonale ad esclusione degli spazi di proprietà singola di pertinenza degli appartamenti;
- l'impianto di illuminazione di detta area, l'impianto di annaffiamento, le piante ivi poste a dimora e la rete per la raccolta e l'allontanamento delle acque sulla stessa ricadenti;
- l'impianto video citofonico;
- la rete di smaltimento delle acque piovane ricadenti sulle coperture;
- la rete della fognatura;
- tutti gli impianti esistenti in locali a servizio degli stessi, nonché l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice;
- i due impianti TV terrestre e satellitare;
- il locale destinato ad ospitare il complesso pompe di sollevamento, con accesso dalla piazza centrale;
- la cassetta postale per la corrispondenza condominiale;
- gli armadi su strada che ospitano i misuratori di energia elettrica, i contatori dell'acqua e quelli del gas;
- tutti i locali e gli spazi che abbiano una utilizzazione comune o siano adibiti a servizi comuni, salvo quanto disposto diversamente dal presente regolamento.

I millesimi di proprietà dell'abitazione sono:

- voce Contributo alle spese comuni Unità Immobiliare 60,98/1000 (Tabella.A)
- Voce Posto Auto 4,42/1000 (Tabella.A)
- voce Piazza centrale-uso e manutenzione-contributo alle spese- 74,96/1000 (Tabella.B)
- voce Spese riguardanti il corpo di fabbrica principale 70,05 /1000 (Tabella.C)
- voce Pulizia dei locali e spazi comuni-70,56 /1000 (Tabella.D)

## IMPONIBILITA' IVA

---

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

## RISPOSTA AL QUESITO 6: CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

---

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

## RISPOSTA AL QUESITO 7: VARIAZIONI CATASTALI

---

### **Corrispondenza catastale**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti nello specifico :

- è stata ampliata la zona soggiorno pranzo demolendo la parete ovest del vano accessorio, è stata chiusa la porta sulla parete Sud ed è stata aperta la parete est mediante porta finestra. La finestra della zona cucina parete lato ovest è una porta finestra unica e non due come da progetto, inoltre è stata variata la tramezzatura davanti la porta del Bagno.
- Al piano primo la Zona Lavanderia è stata divisa con dei tramezzi al fine di realizzare un bagno e una camera da letto, inoltre è stata realizzata una veranda mediante chiusura con infissi della terrazza posta sul lato Ovest.
- Al piano seminterrato la zona della cantina una è stata adibita a Camera da letto con l'utilizzo dell'intercapedine come guardaroba; l'altra é utilizzata come stanza guardaroba/stireria, l'intercapedine afferente a questa stanza è adibito a ripostiglio.

Tutte queste modifiche costituiscono **abusi edilizi non sanabili in quanto non rispettano le norme igienico sanitarie, comportano aumento di cubatura e variazione di prospetto.**

## RISPOSTA AL QUESITO 8: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

---

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato, ove è situato l'appartamento oggetto di pignoramento, ricade in Località Isola Sacra, Zona B3a -Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa-del P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con delibera GRL n. 162/2006.

Realizzato dalla Romana Costruzioni S.r.l., con Permesso di Costruire n.171/2004 rilasciato dal Comune di Fiumicino, successivo permesso in variante n.115/2006 rilasciato dallo stesso Comune il 12/giugno 2006 e successiva Denuncia Inizio Attività prot.. N. 33777 presentata al Comune di Fiumicino il data 17 Maggio 2007. **(Allegato5)**

## RISPOSTA AL QUESITO 9: CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE-AGIBILITÀ

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985,

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Sono presenti Vincoli Paesaggistici DLvo 42/04 individuate dalla Tavola B Beni Paesaggistici del P.T.P.R. della Regione Lazio.

Non sono presenti usi civici.

L'immobile ha Certificato di abitabilità del 17 Maggio 2007 .

In seguito ad un'attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con il Permesso di Costruire n.171/2004 rilasciato dal Comune di Fiumicino, successivo permesso in variante n.115/2006 rilasciato dallo stesso Comune il 12/giugno 2006 e successiva Denuncia Inizio Attività prot.. N. 33777 emergono le seguenti difformità:

- è stata ampliata la zona soggiorno pranzo demolendo la parete ovest del vano accessorio, è stata chiusa la porta sulla parete Sud ed è stata aperta la parete est mediante porta finestra. La finestra della zona cucina parete lato ovest è una porta finestra unica e non due come da progetto, inoltre è stata variata la tramezzatura davanti la porta del Bagno.
- Al piano primo la Zona Lavanderia è stata divisa con dei tramezzi al fine di realizzare un bagno e una camera da letto, inoltre è stata realizzata una veranda mediante chiusura con infissi della terrazza posta sul lato Ovest.
- Al piano seminterrato la zona della cantina una è stata adibita a Camera da letto con l'utilizzo dell'intercapedine come guardaroba; l'altra è utilizzata come stanza guardaroba/stireria, l'intercapedine afferente a questa stanza è adibito a ripostiglio.

Tutte queste modifiche costituiscono **abusi edilizi non sanabili in quanto non rispettano le norme igienico sanitarie, comportano aumento di cubatura e variazione di prospetto.**

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Non si è riuscito a reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'appartamento mentre si ha la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per la parte condominiale. **(Allegato 5)**

- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non si è riuscito a reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

#### **AGIBILITA'**

---

L'immobile ha Certificato di abitabilità del 17 Maggio 2007 **(Allegato 5)**

#### **RISPOSTA AL QUESITO 10: PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

---

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 11: STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 12/06/2019, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dagli esecutati Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, dalla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (nonna) e dal Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (nonno).

Non risultano contratti di locazione in essere.

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta al momento del sopralluogo in buono stato conservativo.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 12: OCCUPAZIONE DEL CONIUGE**

---

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati dagli esecutati Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, dalla Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (nonna) e dal Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (nonno).

## RISPOSTA AL QUESITO 13:VINCOLI-ONERI CONDOMINIALI-DIRITTI DEMANIALI-USI CIVICI

---

### **SERVITÙ**

---

- Non vi sono Servitù.

### **VINCOLI**

---

- Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- Vi sono Vincoli Paesaggistici D.Lvo 42/04 individuati dalla Tavola B Beni Paesaggistici del P.T.P.R. della Regione Lazio.

### **ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito delineati.

Le spese di manutenzione di tutte le cose comuni elencate:

- il suolo su cui sorge l'intero complesso;
- le fondazioni;
- i muri perimetrali e quelli di spina;
- il portone di accesso ai fabbricati e gli androni;
- cornicioni e manufatti di coronamento;
- l'area scoperta interna al complesso, detta "piazza centrale", in parte attrezzata a verde ed in parte destinata al transito pedonale ad esclusione degli spazi di proprietà singola di pertinenza degli appartamenti;
- l'impianto di illuminazione di detta area, l'impianto di annaffiamento, le piante ivi poste a dimora e la rete per la raccolta e l'allontanamento delle acque sulla stessa ricadenti;
- l'impianto video citofonico;
- la rete di smaltimento delle acque piovane ricadenti sulle coperture;
- la rete della fognatura;
- tutti gli impianti esistenti in locali a servizio degli stessi, nonché l'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice;
- i due impianti TV terrestre e satellitare;
- il locale destinato ad ospitare il complesso pompe di sollevamento, con accesso dalla piazza centrale;
- la cassetta postale per la corrispondenza condominiale;
- gli armadi su strada che ospitano i misuratori di energia elettrica, i contatori dell'acqua e quelli del gas;
- tutti i locali e gli spazi che abbiano una utilizzazione comune o siano adibiti a servizi comuni, salvo quanto disposto diversamente dal presente regolamento.

I millesimi di proprietà dell'abitazione sono:

- voce Contributo alle spese comuni Unità Immobiliare 60,98/1000(Tabella.A)
- Voce Posto Auto 4,42/1000 (Tabella.A)
- voce Piazza centrale-uso e manutenzione-contributo alle spese- 74,96/1000 (Tabella.B)
- voce Spese riguardanti il corpo di fabbrica principale 70,05 /1000 (Tabella.C)
- voce Pulizia dei locali e spazi comuni-70,56 /1000 (Tabella.D)

come si evince dal Regolamento Condominiale, allegato D dell'atto a rogito del Notaio Bruno Cesarini di Roma in data 3 Novembre 2009 rep. N.130890 registrato a Roma il 10 Novembre 2009 al n. 19965 seri 1T(**Allegato 9**).

## ***SPESE CONDOMINIALI***

---

Non si ha evidenza delle spese condominiali.

## **USI CIVICI**

---

- L'immobile NON è gravato da uso civico .

## **RISPOSTA AL QUESITO 14:ATTO DI NOTIFICA DI PIGNORAMENTO IN CONFORMITA'**

---

---

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*era intestataria dell'immobile per 1/2 e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*era intestatario dell' immobile per 1/2

## **TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
VIA\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
VIA \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Nato a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Dal certificato contestuale con stato di famiglia e residenza risulta

-il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*è residente nel Comune di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* , in Via \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, stato civile libero.

- il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è residente nel Comune di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* , in Via \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, stato civile libero. **(Allegato 7)**

## **RISPOSTA AL QUESITO 15:SUDDIVISIONE IN LOTTI**

---

---

L'Unità Immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

## **RISPOSTA AL QUESITO 16:STIMA DEL VALORE DEL BENE**

---

---

### **SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE**

#### **UBICAZIONE**

---

Comune: FIUMICINO( RM)  
Indirizzo: VIA MONTE CAURIOL 37/I - 00054

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
****Omissis****	Piena proprietà	1/2
****Omissis****	Piena proprietà	1/2

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Zona censuaria:	2
Foglio:	1066
Mappale:	1683
Subalterno:	37
Categoria:	A/7
Classe:	6
Consistenza:	3
Rendita catastale:	€ 573,27
Valore catastale:	€ 72.232,02

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e Villini	NORMALE	1.900,00	2.600,00	Lorda	7,30	10,30	Lorda

Tipo catasto:	Fabbricati
Zona censuaria:	2
Foglio:	1066
Mappale:	1683
Subalterno:	13
Categoria:	C/6
Classe:	1
Consistenza:	11
Rendita catastale:	€ 48,86
Valore catastale:	€ 6.156,36

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.700,00	2.500,00	Lorda	7,00	9,80	Lorda

## INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con più metodi tra confronto diretto e capitalizzazione del reddito con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed accedendo anche ad altre fonti informative dirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli Immobili FIAIP)

R.G.E. 334/2018 Pag. 16 di 20



## COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
2	ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
3	FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA - Mediocre	0,90
5	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
6	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
7	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
8	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
9	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
10	PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
11	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
12	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili elettricamente	1,02
13	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione centrale	1,00
14	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
15	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,67</b>

## VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ 1.700,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	€ 2.600,00
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	€ 2.150,00
Valore medio unitario stimato (€/m2)	€ 2.184,00

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del **valore normale unitario OMI**, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + ( valore OMI max - Valore OMI minimo) \* K

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8

Attico	1
--------	---

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,80

K2 = 0,50

K = 0,57

C = 1,000

C = 1,200

Valore normale unitario OMI = € 2.299,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 2.299,00

Valore OMI = **€ 118.168,60**

CALCOLO DEL VALORE OMI per cat. C/6

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = € 2.100,00

Valore OMI = **€ 23.100,00**

#### CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di r	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	3,25
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	-0,20
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,24
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	-0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	-0,30
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	-0,20
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	-0,10

Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	-0,20	0,20	-0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	-0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	-0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	-0,02

(Fonte: Orefice, Estimo, cit., pp.187-188)

Ne deriva un tasso  $r = 2,01$

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad € 5.662,87

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione =  $(€ 5.662,87 / 2,01) \times 100 = € 281.734,83$

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 141.268,60
Valore medio di mercato	= € 2.150,00 x 0,67 x 127,90 m <sup>2</sup>	€ 184.239,95
Valore per confronto diretto	= € 2.184,00 x 0,67 x 127,90 m <sup>2</sup>	€ 187.153,51
Valore per capitalizzazione	= $(€ 5.662,87 / 2,01) \times 100$	€ 281.734,83
Valore stimato	$(= € 187.153,51 + € 184.239,95 + € 281.734,83) / 3$	€ 217.709,43

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): € 217.700,00

Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare le irregolarità edilizie riscontrate e le spese condominiali insolute, quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

• assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0,10 x € 217.700,00	€	- 21.770,00
<b>Spese per Irregolarità Urbanistica</b>		
Diritti di Segreteria CILA	€	-100,00
Onorario tecnico abilitato	€	-1.500,00
Rimozione Vetri veranda P.P., ripristino vano accessorio P.T., ripristino prospetti come da permesso di costruire.	€	-1.700,00
<b>Valore definitivo del bene</b>	€	<b>192.630,00</b>

## CONCLUSIONI

---

Il sottoscritto Architetto ROSARIA BENNARDO, con studio in Cerveteri (RM), Via G.B. Pergolesi 32, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al numero 18477, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a

**€ 192.630,00** (diconsi euro **centonovantaduemilaseicentotrenta/00**).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cerveteri, li 02/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bennardo Rosaria