

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 43/2021**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

---

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: **Ing. Roberta Varlese**

CUSTODE: **Dott. Carlo Di Giuseppe**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

**CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.**

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

**CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

**CAPITOLO 5 - ALLEGATI**



## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

### 1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

**5) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;

**6) 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;

**7)** 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

**8)** 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

**9)** 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;

**10)** 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;

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

**12)** 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.**

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

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

**15)** 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;

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

**17) 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;



- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
  - a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- **Intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



## CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Descrizione: **Esecuzione immobiliare n. 43/2021 R.G.E.**

### **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta Dott. Ing. Roberta Varlese nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] - P.IVA 13080571006, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33004 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3355432223.

### **AVENDO RICEVUTO**

In data 19.10.2021 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia Dott. **Francesco Vigorito**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Fiumicino, Via Riccione n.50 e precisamente:

- Appartamento A/2 di vani 4,5 Foglio: 706 Particella: 1908 Sub: 3 Graffato: 7
- Autorimessa C/6 di 30mq Foglio: 706 Particella: 1908 Sub: 20 Graffato

### **SI ATTENEVA**

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.



**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

| <b>ATTIVITA' SVOLTE</b>        |   |   |  |                      |
|--------------------------------|---|---|--|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ  | DATA  | ESITO  | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA                  | Giuramento  | 08.11.2021  | <i>accettazione nomina</i>   |                      |
|                                | Fascicolo telematico  |   | <i>consultazione</i>   |                      |
|                                | Deposito perizia  |   |  |                      |
| SISTER (Telematico)            | Catasto   | 07.12.2021  | <i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>                | n.3                  |
|                                | Conservatoria   | 07.01.2022  | <i>Elenco iscrizioni e trascrizioni</i>  | n.1                  |
| GOOGLE                         | <i>Inquadramento Territoriale</i>   |   | <i>dati in relazione</i>   |                      |
| REGIONE LAZIO                  | <i>Ricerca vincoli territoriali</i>   |   | <i>PTPR Tavola A e B</i>   |                      |
| <b>ACCESSO AGLI ATTI</b>       |   |   |  |                      |
| UFFICI                         | UFFICIO/ATTIVITÀ  | ESITO   |  | Allegato             |
| COMUNE DI FIUMICINO            | Urbanistica-Edilizia  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PdC del Comune di Fiumicino del 27 ottobre 2008 n. 230/2008</li> <li>▪ Fine lavori in data 10 ottobre 2010</li> <li>▪ Atto d'obbligo n.82331 del 17.10.2008 Notaio Riccardo de Corato</li> </ul> |  | n.4                  |
| UNIV. AGRARIA                  | Comune Fiumicino  | di  | conferenza di servizi prot.32217 del Comune di Fiumicino per attestazione usi civici | N.5                  |
| AGENZIA ENTRATE                | Catasto   | Planimetrie catastali nn. T11073-3-7-9 del 07.12.2021, visure catastali n. T110739 del 07.12.2021   |  |                      |
|                                | Pubblicità Immobiliare  | Atto di compravendita rg. 24932 rp. 17196 del 03.02.2022  |  |                      |
|                                | Locazioni   | <i>In attesa di documentazione</i>  |  |                      |
| ANAGRAFE                       | Comune Fiumicino  | Certificato di stato libero prot.n.2850 del 03.02.2022  |  | n.7                  |
| QUESTURA DI ROMA               | art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 | Dichiarazione inesistenza comunicazioni art.12 DL59/78  |  |                      |
| <b>DATI DI INTERESSE</b>       |   |   |  |                      |
| RIUNIONI/INCONTRI              | MOTIVO  | DATA/ORA  | ESITO  | Allegato             |
| COMUNE DI FIUMICINO            | Sopralluogo   | 07.12.2021 ore 13,00  | <i>Rilievo metrico e fotografico</i>   | n.2                  |



|                            |                                   |                         |                                       |     |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-----|
|                            | Ritiro accesso agli atti          | 03.02.2022<br>ore 15,00 | Ritiro e presa visione titoli edilizi | n.4 |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza                           | 05.04.2022<br>ore 12,00 |                                       |     |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE    | Deposito telematico               |                         | Si                                    |     |
| CASI DI OPPONIBILITA'      | Contratti di locazione            |                         | In attesa di documentazione           | n.6 |
|                            | Assegnazione della casa coniugale |                         | No                                    |     |

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**

**Quesito 1.A)**

**Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

|  | Presente in atti | Data indagine | Non presente in atti | Completezza (d1 e d2) |
|--|------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1  |                  |               | x                    |                       |
| Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2  | x                | 10.05.2021    |                      | x                     |
| <b>Segnalazioni al Giudice:</b><br>La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente ha depositato di certificato notarile ultraventennale riguardante gli immobili pignorati. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data di trascrizione del pignoramento, risalendo fino all'atto di donazione originario a rogito del Notaio Dott. Antonio Califano coadiutore del Notaio Dott. Teodoro Nastasi di Roma del 04.12.1978, trascritto il 14.12.1978 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma1 riguardante la casa oggetto della primaria Licenza Edilizia. |                  |               |                      |                       |

**Quesito 1.B) 1.G)**

• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile sito in Via Via Riccione n.50 piano terra, int.1- Tipo :** abitazione civile sub.3-7(graффato) - (vedi quesito 2.A)

1. ANNOTAZIONE del 16/01/2013 - Registro Particolare 355 Registro Generale 2243

Atto a rogito del Notaio DE CORATO RICCARDO del 3, per frazionamento quota mutuo identificata con lotto n. 1 del finanziamento contraddistinto con l'identificativo posizione n. originariamente concesso dalla < PLC alla società " rI" per mutuo - Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4826 del 2008.

Nota: *ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 11.04.2008 al n. 4826 di formalità a favore della ntro la società "( rI", a garanzia di un finanziamento concesso con atto a rogito del notaio Riccardo de Corato di Roma in data Rep. n Raccolta n. , registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 11.04.2008*

*(condizionato), poi frazionato come da annotazione. Successivamente il credito derivante dal predetto mutuo è stato fatto oggetto di cessione da parte della*

*con sede legale in Milano, Via Alessandro Pestalozza n. 12/14, con c.f. sensi del combinato disposto degli articoli 1 e 4 della*



Legge 30 aprile 1999 n. 130 ("Legge sulla Cartolarizzazione") e dell'articolo 58 del D.Lgs n. 385 del primo settembre 1993 ("Testo Unico Bancario"), in virtù di un contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco" nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione realizzata ai sensi delle richiamate leggi, avvenuto in data 24 marzo 2017, come da avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Parte Seconda n. 38 del 30 marzo 2017.

2. TRASCRIZIONE del 30/05/2017 - Registro Particolare 17196 Registro Generale 24932  
 Atto di compravendita a rogito del Notaio BALLETTA FRANCESCO Repertorio 7 del 05/05/2017, a mezzo del quale la società con sede in Roma, ha venduto alla sig.ra a, nata a Roma, gli immobili oggetto di procedura.

3. TRASCRIZIONE del 10/03/2021 - Registro Particolare Registro Generale  
 Pignoramento immobiliare notificato dal A Repertorio emesso a favore di l", con sede in Milano, c.f. ravante sugli immobili oggetto di procedura.

- **Immobile sito in Via Via Riccione n.48 piano semiterrato, n.2- Tipo :** autorimessa sub.20 – (vedi quesito 2.A)

VEDI ELENCO RIPIORTATO PER IL SUB 3

|   |
|---|
| <p><b>IPOTECHE:</b><br/>                 1. ANNOTAZIONE del 16/01/2013 - Registro Particolare<br/>                 Atto a rogito del Notaio DE CORATO RICCARDO Repertorio del , per frazionamento quota mutuo identificata con lotto n. 1; del finanziamento contraddistinto con l'identificativo posizione n. L, originariamente concesso dalla alla società " l" per mutuo - Formalità di riferimento:<br/>                 Iscrizione n.<br/>                 Nota: <i>ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 11.04.2008 al n. di formalità a favore della PLC, contro la società srl", a garanzia di un finanziamento concesso con atto a rogito del notaio Riccardo de Corato di Roma in data p. r Raccolta n. }, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma l il 11.04.2008 al (condizionato), poi frazionato come da annotazione. Successivamente il credito derivante dal predetto mutuo è stato fatto oggetto di cessione da parte della alla Società , con sede legale in Milano, Via Alessandro Pestalozza n. 12/14, con c.l ai sensi del combinato disposto degli articoli 1 e 4 della Legge 30 aprile 1999 n. 130 ("Legge sulla Cartolarizzazione") e dell'articolo 58 del D.Lgs n. 385 del primo settembre 1993 ("Testo Unico Bancario"), in virtù di un contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco" nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione realizzata ai sensi delle richiamate leggi, avvenuto in data 24 marzo 2017, come da avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Parte Seconda n. 38 del 30 marzo 2017.</i></p> |
| <p><b>PIGNORAMENTI:</b><br/>                 TRASCRIZIONE del 10/03/2021 - Registro Particolare Registro Generale<br/>                 Pignoramento immobiliare notificato dal TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio del emesso a favore di l", con sede in Milano, c.f. nte sugli immobili oggetto di procedura.</p>   |
| <p><b>SEQUESTRI: NO</b></p>   |
| <p><b>DOMANDE GIUDIZIALI: NO</b></p>  |
| <p><b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO</b></p>   |
| <p><b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b></p>   |



• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

| <b>PROPRIETÀ</b>  | <b>PROPRIETÀ AL VENTENNIO</b> |
|---|-------------------------------|
| Nata a ROMA (RM) il<br>Codice Fiscale   | <b>no</b>                     |
| <b>PROVENIENZA (1. F):</b><br>presente in atti  |                               |
| <b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</b><br>Gli immobili oggetto di causa sono pervenuti alla _____ mezzo di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Balletta di Roma del _____, con il quale la Società _____ L." vendeva alla sig.ra _____ ali immobili;<br>La Società ' _____ ." ha realizzato sull'area di risulta dell'originaria consistenza demolita di un fabbricato costruito anteriormente al giorno 1 settembre 1967, tramite lavori di demolizione dell'edificio preesistente e realizzazione di un nuovo complesso edilizio con Permesso a Costruire del Comune di Fiumicino rilasciato in data 27 ottobre 2008 n. 230/2008. |                               |

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Rilasciato Certificato di stato civile libero da parte dell'ufficio anagrafe del Comune di Fiumicino prot.n \_\_\_\_\_ del 03.02.2022 dal quale si evince che la \_\_\_\_\_

**-e2 – Certificato di matrimonio:**



## 6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A)

#### Descrizione immobile

|  |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |
|--|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|--------|----------|--|---------|
| <b>Immobil</b> e sito in Via Riccione n.50 piano terra – SUB 3 graffato 7  |                         | <b>Tipo</b> : Appartamento  |                             |        |        |          |  |         |
| <b>COMUNE</b>  |                         | Fiumicino                   |                             |        |        |          |  |         |
| <b>VIA / CIVICO</b>  |                         | Via Riccione n.50           |                             |        |        |          |  |         |
| <b>PIANO/INTERNO</b>   |                         | Piano Terra                 |                             |        |        |          |  |         |
| Piano terra (appartamento) – sub 3 graffato 7  | <b>UNITÀ AMBIENTALE</b> |                             | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |        |        |          |  |         |
|  |                         | soggiorno                   | 14,00 mq                    |        |        |          |  |         |
|  |                         | cucina                      | 10,08 mq                    |        |        |          |  |         |
|  |                         | ampliamento                 | 7,56 mq                     |        |        |          |  |         |
|  |                         | camera 1                    | 11,70 mq                    |        |        |          |  |         |
|  |                         | bagno                       | 3,61 mq                     |        |        |          |  |         |
|  |                         | disimpegno                  | 1,90 mq                     |        |        |          |  |         |
|  |                         | camera 2                    | 9,14 mq                     |        |        |          |  |         |
| <b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>rosso</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati.  |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |
| <b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>  |                         | 58,00 mq                    |                             |        |        |          |  |         |
| <b>Accessori dell'immobile – sub3</b>  |                         | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |                             |        |        |          |  |         |
| Terrazzo coperto   |                         | 17,58 mq                    |                             |        |        |          |  |         |
| Area giardinata esterna ad uso esclusivo   |                         | 181,32 mq                   |                             |        |        |          |  |         |
| <b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>  |                         | All.2                       |                             |        |        |          |  |         |
| <b>CONFINI</b>   |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |
| L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:  |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |
| lato Nord: vano scale  |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |
| lato Sud: affaccio su strada   |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |
| lato Est: area condominiale  |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |
| lato Ovest: altra proprietà int.2 scala A  |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |
| <u>Pertinenze</u> : locale autorimessa situato al piano seminterrato dello stesso fabbricato, avente accesso dal civico n. 48 di Via Riccione, distinto con il numero di interno 2, individuato con il sub. 20, collegata all'abitazione a mezzo di scala interna. L'immobile gode di un'area giardinata pertinenziale di circa 182,00 mq. |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |
| <b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>   |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |
| Foglio   | p.lla                   | Sub.                        | Zona cens                   | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale                               | Rendita |
| 706  | 1908                    | 3                           | 2                           | A/2    | 3      | 4,5 vani | Totale: 68 m <sup>2</sup>                          | Euro    |
|  |                         | 7                           |                             |        |        |          | Totale escluse aree scoperte** : 51 m <sup>2</sup> | 685,60  |
| Indirizzo: Via Riccione 50   |                         |                             |                             |        |        |          |  |         |



**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'immobile oggetto di contenzioso è facente parte di una palazzina residenziale pluripiano di 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, collegati tra loro a mezzo di una vano scale condominiale e scale interne private a servizio di alcune abitazioni.

L'immobile ha doppio accesso, un primo accesso dalla corte condominiale, un secondo indipendente direttamente da via Riccione attraverso l'area esterna giardinata di proprietà esclusiva.

La maggior parte degli ambienti presentano una pavimentazione omogena in gres 30x60 cm, colore chiaro, con battiscopa di analoga finitura, pareti e soffitti con tinteggiature di colore chiaro; nella sola area interessata dall'ampliamento il pavimento esistente è in gres effetto legno di dimensioni 60 x 12 cm.

Il locale bagno composto da quattro elementi, presenta pareti interamente rivestite in mosaico per un'altezza di 2,00 mt.

L'angolo cottura previsto da progetto originario nel locale soggiorno è in realtà stato realizzato nel locale di servizio che originariamente era separato dalla parte residenziale dell'immobile, godeva di un ingresso indipendente sul retrostante terrazzo esterno con accesso diretto dall'area giardinata ad uso esclusivo ed era collegato al piano seminterrato per mezzo di una scala interna. Allo stato di fatto lo stesso si presenta ampliato sull'area destinata a terrazzo ed annesso all'immobile attraverso l'eliminazione della tamponatura esistente che lo pone quindi in collegamento diretto con il locale soggiorno andando quindi ad incrementare la superficie utile di progetto.

Il locale cucina ivi realizzato presenta un rivestimento in parete in gres effetto legno di dimensioni 60 x 12 cm per l'intera altezza, inoltre la parte interessata dall'ampliamento e annessa al locale cucina presenta una copertura inclinata con h max pari a 2,70 m ed h min pari a 2,50 m; infine risulta essere collegato, come da progetto originario, con il piano sottostante per mezzo di una scala interna in legno.

Gli infissi esterni sono in pvc color bianco con persiane e grate antintrusione, quelli interni sono in legno laccato bianco.

**DOTAZIONE IMPIANTISTICA**

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria originario è del tipo autonomo con caldaia a gas, i corpi scaldanti costituiti da elementi in alluminio verniciato bianco con installazione a parete sono presenti nel solo locale cucina, mentre le altre camere utilizzano una pompa di calore ad espansione diretta con split a parete.

Le adduzioni acqua per servizi igienici e locale cucina seguono tracciati interni alle pareti.

L'impianto elettrico sottotraccia è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile presenta complessivamente un buono stato di conservazione.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'immobile oggetto di contenzioso è facente parte di una palazzina residenziale pluripiano di 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, collegati tra loro a mezzo di una vano scale condominiale e scale interne private a servizio di alcune abitazioni.

L'immobile ha doppio accesso, un primo accesso dalla corte condominiale, un secondo accesso indipendente anch'esso pedonale, direttamente da via Riccione attraverso l'area esterna giardinata di proprietà esclusiva, la stessa presenta una zona pavimentata e dei gradini di collegamento con il primo solaio che permettono l'accesso all'appartamento che si trova ad una quota di + 80,00 cm rispetto al piano stradale.



La costruzione presenta una struttura portante in c.a. e tamponature in blocchi di cls, solai in latero-cemento; copertura a falde inclinate; le tamponature esterne in blocchi di cls presentano un'intonacatura di colore chiaro.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile presenta all'esterno complessivamente un buono stato di conservazione.

|   |                          |                             |
|---|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Immobil</b> e sito in via Riccione 48 piano S1 – SUB 20  | <b>Tipo</b> : posto auto |                             |
| <b>COMUNE</b>   | Fiumicino                |                             |
| <b>VIA / CIVICO</b>   | via Riccione 48          |                             |
| <b>PIANO/INTERNO</b>  | seminterrato             |                             |
| Piano seminterrato (autorimessa) – sub 20   | <b>UNITÀ AMBIENTALE</b>  | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |
|   | Locale cantina           | 15,10 mq                    |
|   | Locale garage            | 15,50 mq                    |
| <b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>rosso</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati. |                          |                             |
| <b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>   | 30,60 mq                 |                             |

**CONFINI**

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:

lato Nord: vano scale

lato Sud: altra proprietà int.1

lato Est: area di manovra

lato Ovest: area ad uso esclusivo

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

| Foglio | p.IIa | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita  |
|--------|-------|------|-----------|--------|--------|----------|----------------------|----------|
| 706    | 1908  | 20   | 2         | C/6    | 3      | 30,00 mq | Totale: mq 27,00     | € 181,28 |

Indirizzo: Via Riccione n. 48

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Il sub 20 è destinato a singola autorimessa, in realtà il locale si presenta diviso in due aree: una destinata ad ospitare il locale garage di 15,50 mq, l'altra annessa e collegata a mezzo di un portoncino esterno, ospita un locale cantina ed un più piccolo locale magazzino; nella realtà inoltre il locale cantina connesso, come da progetto originario, con il piano superiore a mezzo di una scala in legno è stato impropriamente destinato ad uso residenziale.

L'area destinata a box auto presenta tamponature in blocchi di cls prive di intonaco e pavimentazione in gres di dimensioni 25 x 12 cm ed è collegata al vano manovra per mezzo di una porta basculante motorizzata, l'area annessa invece presenta pavimentazione in gres 30 x 60 cm come al piano superiore e pareti intonacate e tinteggiate.



**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'immobile risulta parte integrante della costruzione, pertanto le caratteristiche esterne sono analoghe a quanto indicato nella tabella precedente.

**Quesito 6.B)**

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

**Immobile sito in via Riccione 50 piano t – SUB 3 graffato 7 - appartamento**

L'immobile oggetto di contenzioso è un immobile di tipo abitativo, appartenente alla categoria catastale A/2 Abitazioni di tipo civile. La costruzione dell'immobile risulta ultimata in data 10.10.2010, pertanto ad oggi è trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati abitativi risultano:

1. imponibili ad IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
2. imponibili ad IVA per opzione (espressa in atto dal cedente), se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori (in assenza di opzione, la cessione risulta esente);
3. esenti da IVA, se effettuate da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

Pertanto, in base a quanto richiamato al punto n.3 sopra indicato, trattandosi di immobile ceduto da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, la vendita risulta esente da iva.

**Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 – SUB 20 graffato – locale autorimessa  
COME SOPRA**



## 7. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Quesito 7.A)

#### **Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

L'identificazione del bene oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento rg 12486/rp 8808 del 10.03.2021, non risulta pienamente conforme allo stato attuale del bene.

#### **Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1: non ricorre**

**-a2:** I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene in quanto catastalmente corretti; è erronea l'indicazione del n.50 come identificazione del civico del locale autorimessa. Lo stesso infatti risulta avere accesso al n.48 di via Riccione come correttamente indicato negli atti catastali e di compravendita.

**-a3: non ricorre**

### Quesito 7.B)

#### **Acquisizione delle mappe censuarie**

##### **Immobile sito in via Riccione 50 piano t – SUB 3 graffato 7 - appartamento**

La mappa censuaria necessaria per la corretta individuazione del bene oggetto di procedura è stata estrapolata dalla sottoscritta ctu, presso l'Agenzia del Territorio e verrà allegata alla presente a mezzo dell' allegato n.3.

##### **Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 – SUB 20 graffato – locale autorimessa**

Come sopra indicato

### Quesito 8)

#### **Aggiornamento del catasto**

##### **Immobile sito in via Riccione 50 piano t – SUB 3 graffato 7 - appartamento**

Non è possibile procedere con l'aggiornamento della scheda catastale n. RM0514377 depositata al Catasto Urbano del Comune di Roma in data 09.05.2012, in quanto sono stati realizzati degli illeciti edilizi. Si rende necessario ripristinare la distribuzione interna come da elaborati progettuali di supporto al PdC del 2008.

##### **Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 – SUB 20 graffato – locale**

Scheda catastale n. RM0514377 depositata al Catasto Urbano del Comune di Roma in data 09.05.2012. Si rende necessario ripristinare la distribuzione interna come da elaborati progettuali di supporto al PdC del 2008 e procedere ad inoltrare nuova planimetria catastale.



## 9. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito 9.A) - PRG

#### **Strumento urbanistico comunale:**

Zona B3a di PRG "Recupero Urbanistico" – Nucleo 62 Aranova, con destinazione:  
"Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa"

### Quesito 9.B) - CDU

#### **Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

non ricorre

## 10. NORMATIVA EDILIZIA

### Quesito 10 A) - Titoli edilizi

#### **Regolarità edilizia:**

L'immobile sorge sull'area di risulta dell'originaria consistenza demolita di un fabbricato costruito anteriormente al giorno 1 settembre 1967 e risulta essere stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- PdC del Comune di Fiumicino del 27 ottobre 2008 n. 230/2008
- Fine lavori in data 10 ottobre 2010
- Atto d'obbligo n.82331 del 17.10.2008 Notaio Riccardo de Corato

In atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiumicino risulta:

- Dia n. 41060 del 12.06.2012 – Comune di Fiumicino – per ampliamento e cambio uso ai sensi della Legge Regionale del Lazio n. 21 dell'11 agosto 2009

*In attesa di ricevere elaborati grafici a supporto della stessa e comunicazioni circa la sua eventuale conclusione.*

Dalla lettura dell'atto di compravendita si evince che alla data del 05.05.2017 la Soc. Coralba Fregene srl non aveva ancora eseguito le opere di cui sopra; pertanto la DIA può considerarsi scaduta in quanto risultavano già superati i termini per una possibile proroga alla comunicazione di fine lavori. (art. 23 del dpr 380/2001 che stabilisce i seguenti termini: inizio lavori: entro 30 giorni dalla presentazione della DIA - fine lavori: efficacia di 3 anni dall'inizio dei lavori - proroga: in caso di omessa conclusione dei lavori oggetto della DIA, la parte di intervento non ultimata è soggetta a una nuova denuncia).

### Quesito 10 B) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

#### **Differmità edilizie, sanabilità e costi**

#### **Immobile sito in via Riccione 50 piano t – SUB 3 graffato 7 - appartamento**

- Differmità edilizie:

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che rispetto alle planimetrie catastali estrapolate dalla banca dati del NCTU presso l'Agenzia del Territorio e rispetto ai progetti presentanti in Comune riguardanti i titoli autorizzativi della costruzione, sono stati realizzati degli illeciti edilizi.

Le differmità rilevate riguardano:

- apertura vano nella muratura di tamponamento in corrispondenza del locale accessorio e realizzazione al suo interno del locale cucina, comportando quindi un cambio uso e un conseguente aumento di superficie utile;
- ampliamento di 7,60 mq su un'area indicata catastalmente come terrazzo esterno, non presente negli elaborati progettuali di supporto al PdC del 2008 ed annessa al locale cucina;
- realizzazione di due aperture finestrate nelle due pareti esterne delimitanti l'ampliamento;
- diversa conformazione scala interna di collegamento tra locale accessorio al piano terra ed il



locale seminterrato;

**Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 – SUB 20 graffato – locale autorimessa**

- esistenza di un locale magazzino al suo interno separato dal locale garage
- esistenza di un locale cantina separato dal locale garage ed utilizzato per usi residenziali
- installazione di un sistema di condizionamento split ad espansione diretta

• Sanabilità:

L'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia (Accertamento di conformità) stabilisce che:

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
3. *Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

Per sanare gli abusi sopra indicati non è inoltre possibile fare ricorso all'ultimo provvedimento di condono edilizio L.326/03 essendo le ragioni del credito posteriori all'entrata in vigore di quest'ultimo.

Nel complesso le opere di ampliamento e cambio destinazione d'uso relative al sub.3 non sono sanabili perché mancanti **della doppia conformità urbanistica** al tempo di realizzazione delle opere e ad oggi (art.36 D.P.R. 380/01). Le opere, quindi, non sono conformi né allo strumento urbanistico vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, né a quello attuale pertanto nello specifico dovranno essere ripristinate le condizioni legittimante con PdC del 2008, dovrà quindi essere demolito l'ampliamento annesso al locale cucina e ripristinato l'angolo cottura nella sua originaria posizione.

Per quanto concerne il sub 20 dovrà essere rimosso il sistema di climatizzazione mentre le tramezzature delimitanti il locale magazzino possono essere sanate con una CILA in sanatoria. L'intera superficie al piano interrato è vincolata a parcheggio come da Atto d'obbligo n.82331 del 17.10.2008 che la stipulato con Comune di Fiumicino; tale area da vincolare, destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato è individuata nella planimetria allegata all'atto di cui sopra con contorno rosso e comprende l'intera sagoma del piano seminterrato per un totale complessivo di 170 mq.

• Costi:

- Messa in pristino del locale accessorio piano terra: demolizione tamponatura esistente, demolizione copertura esistente, ricostruzione muratura di tamponamento ed apertura vano porta finestra su tamponatura, installazione nuovo infisso porta finestra, rimozione impianto di adduzione e scarico, ripristino allacci e scarichi angolo cottura, ripristino e nuovi intonaci e tinteggiature → costo stimato **€ 8.000,00**

-Adeguamento locale cantina: rimozione e smaltimento split e pompa di calore, ripristino intonaco → costo stimato **€ 150,00**

Spese tecniche:

pratica CILA per opere interne: **100,00 €** diritti di segreteria ed istruttoria

oblazione CILA in sanatoria: **1.000,00 €** sanzione

tecnico per pratica: costo stimato **€ 500,00** + iva ed oneri professionali



Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie inserendolo come allegato alla perizia nel Capito 10 - **all.8**

**Quesito 10.C) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

In attesa di risposta da parte del Comune di Fiumicino

**12. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 12.A) - Occupazione dell'immobile**

|   | Libero | Occupato  |
|---|--------|---|
| <b>Immobile sito in via Riccione 50 piano t - SUB 3 graffato 7 - appartamento</b> |        | dichiara che lo stesso attualmente è adibito a dimora dello debitore esecutato che attualmente lavora all'estero. Da certificato di residenza risulta che inoltre che il debitore è espatriato in data .<br>I |
| <b>Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 - SUB 20 graffato - autorimessa</b>  |        | Come sopra  |

**Quesito 12.B) - Possesso dell'immobile**

| Immobile  | Intestatario | Titolo legittimante il possesso  | Trascrizione del pignoramento                             |
|---|--------------|--|---|
| Immobile sito in via Riccione 48 piano S1 - SUB 20<br>Immobile sito in via Riccione 50 piano t - SUB 3 graffato 7 | siq.ra       | Atto di compravendita rg. 24 del ( a rogito del Notaio Francesco Balletta Notaio in Roma | La data di trascrizione del pignoramento è il 10.03.2021. |

**Quesito 12.C) - Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

*Descrizione:* non sussistono atti privati o contratti di locazione come di seguito specificato:  
**Direzione Provinciale II Roma - Ufficio Territoriale di Roma 1:** in attesa di risposta.  
**Questura di Roma- commissariato distaccato di Pubblica Sicurezza Fiumicino:** con certificato rilasciato il 09.02.2022, non risulta documentazione di locazione o cessione dell'unità abitativa oggetto di procedura.

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

**Quesito 12.D) - Stima del canone di locazione di mercato**

Non ricorre



**Quesito 13) – Assegnazione della casa coniugale**

|   |
|---|
| <i>Descrizione:</i><br>Non ricorre  |
| <i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i><br>Non ricorre |

**14. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 14.A) – Vincoli sui beni pignorati**

|   | <b>Esistente</b>   | <b>Non esistente</b> |
|---|--|----------------------|
| <b>Vincolo paesaggistico:</b>                 | cd_058_001: <b>Beni d’insieme:</b> vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – art.8 NTA |                      |
| <b>Vincolo storico:</b>                       |  | <b>x</b>             |
| <b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b> |  | <b>x</b>             |
| <b>Vincolo di indivisibilità:</b>             |  | <b>x</b>             |

**Quesito 14.B) – Oneri condominiali**

|  |
|--|
| <b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b><br>non quantificabili   |
| <b>Spese straordinarie già deliberate:</b><br>non quantificabili   |
| <b>Spese condominiali:</b><br><i>Da dichiarazione dell’occupante non sembra esistere la costituzione di un condominio. Si consideri la non obbligatorietà della costituzione del condominio quale figura in quanto non si superano gli otto condomini.</i> |
| <b>Altro:</b>  |

**Quesito 14.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

|  |
|--|
| I beni oggetto del pignoramento non risultano gravati da usi civici così come indicato dalla conferenza di servizi prot.32217 del Comune di Fiumicino- all.6 |
|--|



**15. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 15.A) – Quota di pignoramento**

| Notifica atto di pignoramento:  |                               | 13.03.2021                            |                                     |  |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Immobile  | Intestatario/<br>Destinatario | Beni (F., p.lla,<br>sub)              | Quota                               | Trascrizione del titolo di<br>proprietà  |
| <b>Immobile sito in<br/>via Riccione 50<br/>piano t – SUB 3<br/>graffato 7 -<br/>appartamento</b> | la<br>ta<br>5                 | Fg.706,<br>Part.IIa 1908, Sub<br>3 -7 | Immobile<br>pignorato<br>per intero | TRASCRIZIONE del<br>30/05/2017 - Registro<br>Particolare ; Registro<br>Generale<br>Atto di compravendita a<br>rogito del Notaio<br>BALLETTA FRANCESCO<br>Repertoric 7 del<br>, a mezzo del<br>quale la società "t<br>F<br>on sede in<br>koma, ha venduto alla<br>sig.ra Ci ada, nata a<br>Roma, il<br>immobili oggetto di<br>procedura |
| <b>Immobile sito in<br/>via Riccione 50<br/>piano S1 – SUB<br/>20 graffato -<br/>autorimessa</b>  | Sig.ra<br>a                   | Fogl.706, Part.IIa<br>1908, Sub. 20   | Immobile<br>pignorato<br>per intero |  |

**Quesito 15.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- Separazione in natura e progetto di divisione:

La sottoscritta CTU procederà alla stima dell'intero immobile.

- Giudizio di indivisibilità:

L'immobile data la sua articolazione, vista la distribuzione degli ambienti e le sue dotazioni impiantistiche necessarie a garantire la funzionalità del bene, considerata inoltre la sua posizione ed i punti di accesso allo stesso, visto che il frazionamento del bene non risulta attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta della funzionalità che aveva il tutto, comportando un deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso, si ritiene l'immobile non divisibile.

**Quesito 16) –Vendita beni pignorati**

Unico lotto: unico lotto



**17. STIMA****Quesito 17) –Stima degli immobili pignorati**• **Superficie commerciale**

|   |                           |                        |   |                          |
|---|---------------------------|------------------------|---|--------------------------|
| <b>Immobile</b><br>Immobile sito in Via Riccione n.50 piano terra - SUB 3 graffato 7 - appartamento                 |                           | <b>Sup. lorda (mq)</b> | <b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b>                         | <b>Sup. ragguagliata</b> |
|   |                           | mq 58,00               | 110% muri perimetrali   | mq 63,80                 |
| <b>Sup. di ornamento</b>  | <i>Portico</i>            | Mq 17,58               | 35% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10% | Mq 6,15                  |
|   | <i>Giardino</i>           | Mq 181,32              | 10% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%  | Mq 11,57                 |
| <b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>ROSSO</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati. |                           |                        |   |                          |
|   |                           |                        | <b>Superficie commerciale</b>                                 | <b>Mq 81,52</b>          |
| <b>Immobile</b><br>Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 - SUB 20 graffato - autorimessa                        |                           | <b>Sup. lorda (mq)</b> | <b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b>                         | <b>Sup. ragguagliata</b> |
| <b>Accessori</b>  | <i>Posto auto coperto</i> | Mq 30,60               | 100%  | Mq 30,60                 |
|   |                           |                        | <b>Superficie commerciale</b>                                 | <b>Mq 30,60</b>          |



**- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -**

Descrizione metodo:

**8.1 Criterio di Stima n.1**

Appartamento: **sub 3-7**

Listino Borsino Immobiliare I semestre 2021 del Comune di Fiumicino – Suburbana/FREGENE: abitazioni (in buono stato) prezzo €/mq di superficie convenzionale. Abitazioni stabili in Fascia media

| VALORE minimo | VALORE medio | VALORE massimo |
|---------------|--------------|----------------|
| 1.751 €/mq    | 2.149 €/mq   | 2.547 €/mq     |

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

**Valore abitazioni (valore medio): 2.547 €/mq unitario**

**VALORE DI MERCATO**

Abitazione

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Superficie convenzionale</b> | <b>81,52 m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------------|----------------------------|

Mq. 81,52 \* € 2.547 = € 207.631,44 in ct. **€ 210.000,00** (duecentodiecimila/00)

Box auto: **sub 20**

| VALORE minimo | VALORE medio | VALORE massimo |
|---------------|--------------|----------------|
| 1.081 €/mq    | 1.332 €/mq   | 1.583 €/mq     |

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

**Valore box auto (valore medio): 1.332,00 €/mq unitario**

**VALORE DI MERCATO**

Box auto

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Superficie convenzionale</b> | <b>30,60 m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------------|----------------------------|

Mq. 30,60 \* € 1.583,00 = € 48.439,80 in ct. **€ 48.000,00** (quarantottomila/00)

| Tipologia immobile  |    | Valori di mercato € /mq        | Valore medio € /mq | Prezzo unitari con arrotondamenti |
|---|----|--------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Immobile sito in via Riccione 50 piano t – SUB 3 graffato 7 - | BI | Min.<br>1.751,0<br>0 ÷<br>Max. | €/mq 2.149,00      | <b>€/mq 2.150,00</b>              |



|  |           |  |                          |                      |
|--|-----------|--|--------------------------|----------------------|
|  |           | 2.547,0<br>0                                   |                          |                      |
| Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 - SUB 20 graffato - autorimessa  | BI        | Min.<br>1.081,0<br>0 ÷<br>Max.<br>1.583,0<br>0 | €/mq 1.332,00            | <b>€/mq 1.330,00</b> |
| <b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>  |           |  |                          |                      |
| <i>Descrizione metodo:</i><br>Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:<br><b>SUB.3-7</b><br>Coeff. età-qualità-stato: per fabbricato età 15 anni non c'è deprezzamento<br><br>Coeff. luminosità: 1 (irraggiamento solare diretto solo in parte della giornata)<br><br>Coeff. esposizione e vista: 1,00 (vista esterna)<br><br>Σ coeff. (1* 1,00) = 1,00<br><br>▪ <b>Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:</b><br>€ 210.000*1,00= <b>€ 210.000,00</b> (duecentodiecimila/00)<br><br><b>SUB.4</b><br>Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo<br>▪ <b>Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:</b><br>Mq. 30,60 * € 1.583,00 = € 48.439,80 in ct. <b>€ 48.000,00</b> (quarantottomila/00) |           |  |                          |                      |
| <b>Valore di mercato compendio pignorato -</b>   |           |  |                          |                      |
| <b>Bene</b>  | <b>Mq</b> | <b>€/mq</b>                                    | <b>Valore di mercato</b> |                      |
| Immobile sito in via Riccione 50 piano t - SUB 3 graffato 7 -  | 81,52 mq  | €/ mq 2.150,00                                 | € 210.000,00             |                      |
| Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 - SUB 20 graffato - autorimessa  | 30,60 mq  | €/ mq 1.330,00                                 | € 48.000,00              |                      |
| Valore di Mercato in cifra tonda   |           |  | <b>€ 260.000,00</b>      |                      |



**- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -**

Descrizione metodo:

**8.2 Criterio di Stima n.2**

Valore O.M.I. anno 2021 - semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Suburbana/FREGENE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e villini

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: normale

**SUB.1**

**CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogenizzata espressa in mq

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogenizzata (mq)

Valore Normale Unitario Medio:  $Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 K2) / 4$

|  |                            |     |
|--|----------------------------|-----|
| K1<br>in base alla<br>superficie catastale | fino a 45 mq.              | 1   |
|  | oltre 45 mq fino a 70 mq   | 0,8 |
|  | oltre 70 mq fino a 120 mq  | 0,5 |
|  | oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
|  | oltre 150mq                | 0   |

|                        |                    |     |
|------------------------|--------------------|-----|
| K2<br>livello di piano | piano seminterrato | 0   |
|                        | piano terreno      | 0,2 |
|                        | piano primo        | 0,4 |
|                        | piano intermedio   | 0,5 |
|                        | piano ultimo       | 0,8 |
|                        | piano attico       | 1   |

**Sup. sub 3: 68,00 mq**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Inserisci coefficiente K1 | 0,80        |
| Inserisci coefficiente K2 | 0,20        |
| <b>K</b>                  | <b>0,35</b> |

**Sup. sub 20: 27,00 mq**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Inserisci coefficiente K1 | 1           |
| Inserisci coefficiente K2 | 0           |
| <b>K</b>                  | <b>0,25</b> |



| Tipologia immobile   |     | Valori di mercato € /mq              | Valore medio € /mq | Prezzo unitari con arrotondamenti |
|--|-----|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Immobile sito in via Riccione 50 piano t – SUB 3 graffato 7 - appartamento | OMI | Min. 1.750,00 € ÷<br>Max. 2.600,00 € | €/mq 2.149,00      | <b>€/mq 2.150,00</b>              |
| Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 – SUB 20 graffato - autorimessa  | OMI | Min. 800,00 € ÷<br>Max. 1.200,00 €   | €/mq 1.000,00      | <b>€/mq 1.000,00</b>              |

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K

**SUB.3-7 - appartamento**

VNUM:  $1.750+(2.600-1.750) \times 0.35 = 2.047,50 \text{ €/mq}$

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| valore normale unitario corretto | <b>€/mq</b><br>2.047,50 |
| Sup. omogenizzata                | <b>mq</b><br>68,00      |
| <b>VALORE NORMALE</b>            | <b>139.230,00 €</b>     |

**Sub.20 – POSTO AUTO**

VNUM:  $800+(1.200-800) \times 0.25 = 900,00 \text{ €/mq}$

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| valore normale unitario corretto | <b>€/mq</b><br>900,00 |
| Sup. catastale                   | <b>mq</b><br>27,00    |
| <b>VALORE NORMALE</b>            | <b>24.300,00 €</b>    |

- Adegamenti e correzione del valore di mercato -



*Descrizione metodo:*

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

**SUB.3**

Coeff. età-qualità-stato: non c'è deprezzamento

Coeff. luminosità: 1 (irraggiamento solare diretto solo in parte della giornata)

Coeff. esposizione e vista: 1,00 (vista esterna)

Σ coeff. (1\* 1,00) = 1,00

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ 139.230,00\*1.00= € 139.230,00 in ct. **€ 140.000,00** (centoquarantamila/00)

**SUB.20**

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

Mq. 27,00 \* € 900,00 = € 24.300,00 in ct. **€ 25.000,00** (venticinquemila/00)

**Valore di mercato compendio pignorato -**

| Bene   | Mq       | €/mq           | Valore di mercato   |
|--|----------|----------------|---------------------|
| Immobile sito in via Riccione 50 piano t - SUB 3 graffato 7 - appartamento | 68,00 mq | €/ mq 2.047,50 | € 139.230,00        |
| Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 - SUB 20 graffato - autorimessa  | 27,00 mq | €/ mq 900,00   | € 24.300,00         |
| Valore di Mercato in cifra tonda   |          |                | <b>€ 175.000,00</b> |

**- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**

Immobile sito in via Riccione n.50 -**SUB 3-7-** piano T - Abitazione

Costo Regolarizzazione abuso **€ 8.000,00**

Immobile sito in via Riccione n.50 -**SUB 20** - piano S1 - autorimessa

Costo Regolarizzazione abuso **€ 150,00**

Immobile sito in via Riccione n.50 -**SUB 3-7 e SUB 20**

Spese tecniche **€ 1.600,00**

**- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)**

Descrizione: non ricorre

**- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)**

| Immobile sito in via Riccione 50 piano t - SUB 3 graffato 7 - | €                 | Euro/00                         |
|---|-------------------|---------------------------------|
| Criterio di Stima 1   | <b>210.000,00</b> | centosettantacinquemila/00      |
| Criterio di Stima 2   | <b>140.000,00</b> | centoquarantamila/00            |
| Media valori  | <b>175.000,00</b> | centocentosettantacinquemila/00 |



|  |                   |  |
|--|-------------------|--|
| Detrazione per regolarizzazioni edilizie   | <b>8.000,00</b>   | ottomila/00                                    |
| Detrazione per regolarizzazioni edilizie 50% spese tecniche                      | <b>800,00</b>     | ottocento/00                                   |
| <b>STIMA DEL VALORE DI MERCATO</b>   | <b>166.200,00</b> | <b>centosessantaseimiladuecento/00</b>         |
| <b>Immobile sito in via Riccione 50 piano S1 – SUB 20 graffato - autorimessa</b> |                   |  |
|  | <b>€</b>          | <b>Euro/00</b>                                 |
| Criterio di Stima 1  | <b>48.000,00</b>  | quatantamila/00                                |
| Criterio di Stima 2  | <b>25.000,00</b>  | ventinquemila/00                               |
| Media valori   | <b>36.500,00</b>  | trentaseimilacinquecento/00                    |
| Detrazione per regolarizzazioni edilizie   | <b>150,00</b>     | centocinquanta/00                              |
| Detrazione per regolarizzazioni edilizie 50% spese tecniche                      | <b>800,00</b>     | ottocento/00                                   |
| <b>STIMA DEL VALORE DI MERCATO</b>   | <b>35.550,00</b>  | <b>trentacinquemilacinquecentocinquanta/00</b> |

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

|  |  |
|--|--|
| <i>Descrizione metodo:</i> non ricorre |  |
| <b>Valore della nuda proprietà</b>     |  |

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto di applicare i valori sopradescritti in quanto ritenuti congrui per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo:

#### Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

- SUB 3-7 - APPARTAMENTO

€ 166.2700,00 in c.t. **€ 165.000,00** (centosessantacinquemila/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:

**165.000,00/81.52 mq = € 2.024,00 al mq**

- SUB 20 – POSTO AUTO

€ 35.550,00 in c.t. **€ 35.500,00** (trentacinquemilacinquecento/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:

**35.500/30.60 mq = € 1.160,10 al mq**



## CONCLUSIONI GENERALI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:**

- **SUB 3-7-APPARTAMENTO: € 165.000,00** (centosessantacinquemila/00) a valere sul prezzo base di vendita.
- **SUB 20 -POSTO AUTO: € 35.500,00** (trentacinquemilacinquecento/00) a valere sul prezzo base di vendita.
- **TOT COMPENDIO: 200.500,00 (duecentomilacinquecento)**

A tale importo andranno sottratte le eventuali morosità condominiali, od opere di manutenzione attualmente non disponibili, eventuali oneri professionali e spese di registrazione atti (vedi punti 4E-5B).

Civitavecchia, li 01.03.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Ing. Roberta Varlese



## CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- All.1 note di trascrizione e iscrizione;
- All.2 elaborato fotografico;
- All.3 visure catastali, visura planimetrica;
- All.4 titoli abilitativi;
- All.5 usi civici;
- All.6 contratti di locazione; (in attesa di documentazione)
- All.7 certificato stato civile;
- All.8 rilievo planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie.

