

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 210/2020**

PROMOSSA DA:

su procura di

CONTRO:

---

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **ING. PIETROANTONIO ISOLA**

CUSTODE: **DOTT: CARLO CAVICCHIONI**

---

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - PRELIMINARE

---

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**



**Dott. Ing. Pietroantonio Isola**

Iscritto Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 11606  
Studio di Ingegneria sito in Traversa della selciatella 15, 00062, Bracciano (RM)  
Perito Camera Arbitrale ANAC – CTU Tribunale di Civitavecchia

C.F. SLIPRN50D29H330J

P.IVA 10072531006

Tel : 335-7476956

Tel/fax studio : 06-9988069

E-mail : studiopai@alice.it

PEC : pietroantonio.isola@cgn.legalmail.it

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

**A)** 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;

**B)** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

*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:*

**C)** In primo luogo,

- c1- 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 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:

- c2 - 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.

**D)** In secondo luogo,

- d1 - 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).

- d2 - 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.

**E)** In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 - 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 grande G.E.

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

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

## 2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) 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;

### 3. Storia e identificazione catastale

**A) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- 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;

**B) 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;

**C) acquisisca** ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

### 4. Situazione urbanistica

**A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

**B) 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;

**C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;**

**D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.**

**E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, 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;**

### 5. Vincoli e oneri condominiali

**A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

**B) 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;**

**C) 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;**

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

**A) accerti se l'immobile è libero o occupato;**

**B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;**

**C) 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;**

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

**E) 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.**

## 7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione 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.

B) 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 e 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;

C) 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;

## 8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invià**, 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 di 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.

EDIZIONE PRELIMINARE

del RAPPORTO DI VALUTAZIONE dell'Esecuzione Immobiliare n. 210/2020 del Tribunale di Civitavecchia, avente per oggetto il

**Lotto Unico : Abitazione in villini [categoria catastale A/7] sita in Fiumicino (RM), Via Gennaro Maffettone n. 109 con Identificativo catastale Fg 1069, Part 736, Sub 502 (ex sub 1 e 2) e annesso locale garage [categoria catastale C/6] Identificativo catastale Fg 1069, Part 736, Sub 501 (ex sub 3).**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Nota nel seguito N.A. = Non Applicabile all'immobile in esame

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	12/06/2021	Accettazione dell'incarico Esperto estimatore	A fascicolo
	Fascicolo telematico		Consultato in corso di perizia	
	Deposito perizia		Versione preliminare per commenti emessa il 23/01/2022 ed inviata agli interessati	
SISTER (Telematico)	Catasto		<i>Visura storica immobile aggiornata Visura storica immobile ante Mappa catastale ante e aggiornata Planimetria catastale aggiornata</i>	n. 2 n. 3 n. 2 n.2
	Conservatoria		<i>Atti di ispezione ipotecaria</i>	n. 7
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		<i>Estratto planimetria</i>	n.1
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI ROMA	Urbanistica	<i>Ricerca condono del 1986</i>		n. 1
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	<i>Atti richiesta di condono del 1986 Richiesta di integrazioni</i>		N.2
AGENZIA ENTRATE	Catasto	<i>Visura storica immobile aggiornata Visura storica immobile ante</i>		n. 2 n. 3
	Pubblicità Immobiliare	OMI Fiumicino Isola Sacra		n.1
	Locazioni	N.A.		
ANAGRAFE	Comune di Fiumicino	<i>Stato di famiglia ALTIERI Felicia Stato di famiglia FERRARA Alfredo Stato di famiglia FERRARA Gianluigi</i>		n.3
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Non risultano compravendite</i>		
	Atto Ultraventennale	N.A.		

**Ing. Pietroantonio Isola**  
= Studio di Ingegneria =

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo con Custode	14-09-2021	Vedi Verbale di sopralluogo del 14-09-2021 sottoscritto da Custode/CTU/Esecutato	D_1
	Sopralluogo per foto, misure topografiche per regolarizzazione planimetrica e rilievi dimensionali e strutturali dell'immobile	09-11-2021	Vedi report fotografico	RF_1
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA DI	Udienza	22-02-2022	Vedi Decreto del Giudice del 06-12-2021	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Istanza per svolgimento di attività tecniche necessarie per la messa all'asta dell'immobile , prot SI/144 del 05-10-2021 Richiesta di proroga , prot. SI/196 del 23-11-2021		Approvata con atto del Giudice del 06-10-2021  Approvata con atto del Giudice del 06-12-2021	A fascicolo
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI, emesso dal Notaio Frediani Viviana in Alba (CN)	18-12-2020		Si (vedi nota)
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> Il Certificato notarile in atti risulta completo eccetto la mancanza degli Stati di famiglia degli Esecutati che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso il Comune di Fiumicino (vedi Quesito 1.E)				

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

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

Lo scrivente ha eseguito la completa Ispezione Ipotecaria Aggiornata al 16/01/2022 del compendio pignorato, con esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate, in relazione alle unità catastali, per il Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 14/01/2022 come da elenchi allegati

Ispezione telematica Ispezione n. T24373 del 16/01/2022 per Immobile : Comune di FIUMICINO (RM)

Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 1062 - Particella 736 - Subalterno 1  
(Vedi allegato VII\_1)

Ispezione telematica Ispezione n. T24798 del 16/01/2022 per  
Immobile : Comune di FIUMICINO (RM)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 1062 - Particella 736 - Subalterno 2  
(Vedi allegato VII\_2)

Ispezione telematica Ispezione n. T24688 del 16/01/2022 per  
Immobile : Comune di FIUMICINO (RM)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 1062 - Particella 736 - Subalterno 3  
(Vedi allegato VII\_3)

In tutte le Ispezioni eseguite per le tre Unità Immobiliari è risultato il seguente

### **Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 13/07/1999 - Registro Particolare    Registro Generale    Pubblico  
ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio    del  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.    del    (RISOLUZIONE)  
Presenza graffati
  
2. ISCRIZIONE del 19/01/2002 - Registro Particolare    Registro Generale  
Pubblico ufficiale MARIO TREROTOLI Repertorio    del  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Iscrizione n.    del
  
3. ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare    Registro Generale    Pubblico  
ufficiale OLIVA ANTONIO Repertorio    del    IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato  
elettronico - Presenza Titolo Telematico  
Presenza graffati
  
4. TRASCRIZIONE del 26/11/2020 - Registro Particolare    Registro Generale  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio    del    ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
  
5. ISCRIZIONE del 13/01/2022 - Registro Particolare    Registro Generale  
Pubblico ufficiale MARIO TREROTOLI Repertorio    del  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI  
MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n.    del

Con riferimento agli atti suddetti si riscontrano le seguenti ipoteche e pignoramenti relativi ai tre sub 1, 2 e 3

**IPOTECHE:**

**Atto 2. (Vedi allegato VII\_4)**

**Nota di iscrizione**

Registro generale n.

Registro particolare n.      Presentazione n. del

**Sezione A - Generalità**

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data      Numero di repertorio

Notaio MARIO TREROTOLI Codice fiscale TRR MRA 28R21 D612 C

Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 284.051,29 Tasso interesse annuo 5.769% Tasso interesse semestrale -

Interessi € 284.051,29 Spese - Totale € 568.102,58

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Atto 3. (Vedi allegato VII\_5)**

**Nota di iscrizione**

Registro generale n.

Registro particolare n.      Presentazione n. del

**Sezione A - Generalità**

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data      Numero di repertorio

Notaio OLIVA ANTONIO Codice fiscale LVO NTN 50S07 F839 K

Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 250.000,00 Tasso interesse annuo 4,8% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 125.000,00 Totale € 425.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

**Atto 5. (Vedi allegato VII\_6)**

**Nota di iscrizione**

Registro generale n.



Registro particolare n. Presentazione n. del

**Sezione A - Generalità**

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/01/2002 Numero di repertorio

Notaio MARIO TREROTOLI Codice fiscale TRR MRA 28R21 D612 C

Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 284.051,29 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 568.102,58

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

**Altri dati**

Formalità di riferimento Servizio di PI di ROMA 2

Iscrizione Numero di registro particolare del

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente RED SEA SPV SRL

Codice fiscale 049 383 20266

Indirizzo CONEGLIANO (TV), VIA V. ALFIERI 1

**PIGNORAMENTI:**

**Atto 4. (Vedi allegato VII\_7)**

**Nota di trascrizione**

Registro generale n.

Registro particolare n. Presentazione n. del

**Sezione A - Generalità**

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data Numero di repertorio

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Codice fiscale 830 020 50587

Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo CONEGLIANO (TV), VIA VITTORIO ALFIERI 1

**SEQUESTRI: NON RISCONTRATI**

**DOMANDE GIUDIZIALI: NON RISCONTRATE**

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NON RISCONTRATE

ALTRO

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
<p><b>PROVENIENZA (1. F):</b> Si allegano le Visure storiche catastali per immobile relative al compendio pignorato aggiornate dallo scrivente nell'ambito della perizia: <b>Visura catastale storica per immobile Fg 1062, Part. 736, sub 502 (ex sub 1 + 2) del 22/01/2022 (vedi Allegato VCT_1)</b> <b>Visura catastale storica per immobile Fg 1062, Part. 736, sub 501 (ex sub 3) del 22/01/2022 (vedi Allegato VCT_2)</b> Per memoria si allegano anche le precedenti per immobile dei tre immobili Visura catastale storica per immobile Fg 1062, Part. 736, sub 1+2 del 15/07/2021 (vedi Allegato VCT-3) Visura catastale storica per immobile Fg 1062, Part. 736, sub 3 del 15/07/2021 (vedi Allegato VCT-4) Visura catastale storica per immobile Fg 1062, Part. 736, terreno del 15/07/2021 (vedi Allegato VCT-5) Da tutte le suddette Visure risulta come <b>unico intestatario nato a Roma il</b> <b>Lo scrivente segnala come tali visure non risultano aggiornate riguardo alla identificazione dell'intestatario, in quanto dal Certificato notarile agli atti risulta il seguente quadro degli attuali intestatari :</b> <b>Il signor è deceduto ab-intestato in data . I signori</b> <b>nata a il giorno , codice fiscale ,</b> <b>nato a il , codice fiscale e nato a il , codice fiscale ,</b> <b>accettano, col beneficio di inventario, l'eredità del signor con atto rogito notaio Anna Loria di Roma</b> <b>in data numero , trascritto a Roma 2 il ai numeri .</b></p>	
<p><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b> Vedi sopra</p>	

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile: Acquisiti presso il Comune di Fiumicino:**

Stato di famiglia (vedi Allegato SF\_1) Stato di famiglia  
(vedi Allegato SF\_2) Stato di famiglia (vedi Allegato SF\_3)

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

N.A.

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Ing. Pietroantonio Isola**  
= Studio di Ingegneria =

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobil</b>	Villa Sub 502		<b>Tipo</b> : Villa A/7 (ex sub 1 +2)					
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	VIA GENNARO MAFFETTONE 109							
PIANO/INTERNO	PT + P1 +Corte							
	UNITÀ AMBIENTALE IMMOBILIARE		SUPERF. CALPESTABILE					
	Locali principali		mq	177				
	Locali accessori diretti		mq	52				
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>			mq	229				
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
Dipendenze esclusive (portico)		mq	57					
Pertinenze esclusive scoperte (corte)		mq	552					
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		Tavola/allegato						
Rilievo dimensionale –Vedi planimetria catastale aggiornata allegato PCAT_1								
Report Fotografico Allegato RF_1								
<b>CONFINI</b>								
Vedi planimetria catastale								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1062	736	502	2	A/7	5	10,5 vani	Totale: mq 282 Escl. aree scoperte: mq 271	€ 1.708,18
Indirizzo: VIA GENNARO MAFFETTONE n. 109 piano T-1								
<b>Immobil</b>	Garage Sub 501		<b>Tipo</b> : Garage C/6 (ex sub 3)					
COMUNE	FIUMICINO							
VIA / CIVICO	VIA GENNARO MAFFETTONE 109							
PIANO/INTERNO	PT							
	UNITÀ AMBIENTALE IMMOBILIARE		SUPERF. CALPESTABILE					
	Locali principali		mq	22				
	Locali accessori diretti		mq	28				
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>			mq	50				
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		Tavola/allegato						
Rilievo dimensionale –Vedi planimetria catastale aggiornata Allegato PCAT_2								
Report Fotografico Allegato RF_1								
<b>CONFINI</b>								
Vedi planimetria catastale								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1062	736	501	2	C/6	2	Mq 50	Totale: mq 45	€ 258,23
Indirizzo: VIA GENNARO MAFFETTONE n. 109 piano T								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>Il compendio esecutato consiste in una villa su due piani (terreno e primo) e di un garage separato posti sul terreno foglio 60, particella 1192 di superficie complessiva di circa mq 800, sita nel Comune di Fiumicino al civico via Gennaro Maffettone n. 109, come da immagine di geolocalizzazione su Google, allegato TEC_3. Si premette che nella descrizione dell'immobile si fa espresso riferimento alle foto contenute nel <i>Report fotografico del 09-11-2021</i> allegato RF_1 ed alla planimetria catastale aggiornata per l'unità immobiliare in A/7 comprendente la villa con corte, rinominata catastalmente sub 502 (ex sub 1 e 2), allegato PCAT_1 e nella planimetria catastale aggiornata per l'unità immobiliare in C/6 riguardante il garage, rinominata</p>								

catastalmente sub 501 (ex sub 3), allegato PCAT\_2.

L'accesso al compendio pignorato è da via Gennaro Maffettone n. 106 tramite un cancello carrabile, di struttura metallica con apertura manuale, dotato di cancelletto pedonale [foto 1], che si apre sulla recinzione fronte strada costituita da un muro intonacato, con sommità rifinita con tegole, su cui sono ricavati anche alcuni vani rifiniti ottenuto con elementi decorativi in mattoni posti a grigliato [foto 2].

Dal cancello, tramite un viale lastricato in ardesia, si perviene al portico del fabbricato principale, che abbraccia tre lati della villa, ed alla porta del garage [foto 27].

Nel Report fotografico sono riportati i prospetti del fabbricato della villa, il cui piano terra è sopraelevato di 40 cm rispetto a quello del giardino [facciata sud foto 3 e 4, ovest foto 5 e nord foto 6].

La villa in esame, considerando i vani principali ed accessori, ha superficie lorda di mq 271 e netta di mq 229 a cui va aggiunto quella del portico di mq 74.

Il locale principale è costituito dall'ampio salone, di circa mq 74, a cui si accede dalla porta principale d'ingresso della villa [foto 7].

Detto salone è caratterizzato da una grande asola sul solaio del primo piano, risultando quindi di un'altezza interna media di oltre 5 m nella zona centrale, mentre il resto del piano terra presenta un'altezza interna di m 2,70; inoltre una parte del pavimento risulta sopraelevata di due gradini [foto 9,10 e 11].

Dal salone si passa ad un disimpegno da cui si entra in una stanza adibita a tinello di circa mq 20 dotata di camino [foto 12, 13 e 14] e da questa nella cucina di circa mq 27, illuminata da un ampio lucernaio [foto 15, 16 e 17].

Dal citato disimpegno si perviene anche al bagno di piano di mq 5 [foto 18], ad una ulteriore stanza adibita a soggiorno di mq 17 [foto 19 e 20] e ad un ripostiglio.

Dal salone principale, tramite una scala con struttura in cemento armato, posta al centro dello stesso e di andamento curvilineo [foto 8], si perviene al primo piano, che dà sul piano terra con un ballatoio [foto 21].

Anche i locali del primo piano hanno un'altezza interna minima di m 2,70.

Dal disimpegno di arrivo della scala si entra nella stanza principale del primo piano di dimensioni mq 18, adibita a letto, [foto 22] da cui si accede da un lato del bagno principale del piano di mq 9 [foto 24] e dall'altro in una ulteriore stanza attualmente adibita a guardaroba di mq 10 [foto 23].

Sempre dal disimpegno, sul lato opposto, si entra in un bagno di servizio di mq 3 [foto 26] ed una stanza adibita a letto di mq 15 [foto 25].

L'unità immobiliare classificata in C/6, adibito a box auto, con superficie lorda di mq 63 e netta di mq 50, è costituito da un primo locale di altezza m 2,35 adibito box auto, a cui si accede con una porta principale con saracinesca metallica [foto 28].

Del retro di tale vano si accede ad una zona di depositi di altezza interna m 2,15, costituita da due locali [foto 29 e 30] e da un spazio di servizio in cui è ricavato un W.C. [foto 31].

Come rappresentato nella planimetria della villa, l'immobile abitativo ed il garage dividono la corte in una parte principale adibito a giardino, ben tenuto, ed in una corte interna su cui si affaccia il locale tecnico che ospita la caldaia, per una superficie netta complessiva di mq 552.

La corte è delimitata da muri perimetrali coperti all'interno del giardino con siepi sui lati di confine con le proprietà vicine.

I materiali di finitura e le caratteristiche costruttive della villa risultano di pregio e di qualità superiore alla media.

Per le caratteristiche specifiche delle componenti della villa e della corte si rimanda alla foto che dimostrano l'elevata qualità di pressoché tutte le componenti ed i dettagli costruttivi, quali ad esempio gli imbotti in marmo dei vani di passaggio.

Gli impianti (elettrico, idrico, gas, riscaldamento con caldaia a gas) risultano regolarmente funzionanti; comunque di tali impianti non sono disponibili i certificati di conformità a norma.

In conclusione lo stato di conservazione generale degli interni e degli esterni degli immobili sopra descritti e

della corte è risultato buono, non riscontrandosi evidenza della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Vedi sopra

**Oppure per i terreni** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato) N.A.

**Quesito 2.B)**

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

**Immobile** in esenzione IVA non essendo stato soggetto a lavori di costruzione o di rifacimento ultimati entro il termine di cinque anni

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

**Lo scrivente Esperto estimatore ha provveduto ad aggiornare la documentazione catastale con la redazione ed il deposito degli atti descritti al § 3.B) su autorizzazione del Giudice del 06-10-2021.**

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

**-a1:** Non si segnalano difformità significative rispetto ai dati contenuti nel pignoramento, in quanto l'aggiornamento del DOCFA e del PROGEO hanno riguardata una più precisa definizione catastale del compendio pignorato.

**-a2:**

**-a3:**

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

**Immobile A/7 e corte** - Lo scrivente ha provveduto ad eseguire la Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1339, n. 652, Tipo mappale n. 457328 del 17/12/2021, Unità Immobiliare Foglio 1062, Particella 736, sub 502 (in sostituzione sub 1 e 2) del 19/01/2022, Allegato DOCFA\_1, con la seguente motivazione:

Esatta rappresentazione grafica e ridefinizione della Corte esclusiva

**Immobile C/6** - Lo scrivente ha provveduto ad eseguire la Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1339, n. 652, DOCFA Tipo mappale n. 457328 del 17/12/2021, Unità Immobiliare Foglio 1062, Particella 736, sub 501 (in sostituzione sub 3) del 19/01/2022, Allegato DOCFA\_2, con la seguente motivazione:

Ampliamento

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

**Compendio pignorato** - Lo scrivente, previo campagna topografica sul compendio pignorato, ha

provveduto ad eseguire l'aggiornamento censuario del Tipo Mappale relativo al Foglio 1062, particella 736, con protocollo 2021/457328 del 17-12-2021, come da Pratica in Allegato PROGEO\_1 e relativo Attestato di Approvazione Allegato PROGEO\_31.

Tale operazione, richiesta al Giudice e da questi autorizzata, si è resa necessaria in quanto l'Estratto di mappa della zona per la particella 736 non riportava, a differenza di tutte le altre particelle catastali, l'esistenza dell'immobile pignorato, come da allegato PROGEO\_3.

La suddetta operazione di Inserimento in mappa della sagoma del fabbricato ha comportato:

- Rilievo topografico con strumento del fabbricato e collegamento a Punti fiduciali catastali;
- Richiesta estratto di mappa digitalizzato al catasto;
- Registrazione del fabbricato al Catasto Terreni tramite la procedura PREGEO.

Immobile ...

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:**

PRG Comune di FIUMICINO – Zona C3a – ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE A MEDIA DENSITA' CON FINALITA' DI RECUPERO URBANISTICO DELLE AREE CIRCOSTANTI

Vedi stralcio planimetrico PRG da Tav 12.13, allegato TEC\_4\_

##### Quesito 4.B) - CDU

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

##### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

**Regolarità edilizia:**

Il compendio titolato è soggetto a condono ancora non perfezionato

Come descritto nella Istanza prot. SI/144 del 05-10-2021, da accesso agli atti presso il Comune di Roma (nel quale era posto l'immobile all'atto della costruzione) e poi presso quello di Fiumicino (in cui attualmente ricade) lo scrivente ha avuto modo di accertare che la documentazione a disposizione sul compendio in questione risulta essere estremamente carente ed inadeguata alla positiva conclusione della perizia estimativa.

L'edificio risulta costruito "in proprio" e in maniera completamente abusiva con richiesta di condono presentata al Comune di Roma (Comune di pertinenza all'epoca) nell'aprile 1986 con modello 47/85-A (vedi Allegato DOC\_2).

La domanda risulta priva della dovuta documentazione tecnica, con il pagamento della sola prima rata di € 416.000 a fronte dell'oblazione totale di € 3.327.000.

In seguito al citato passaggio di competenza amministrativa, il Comune di Fiumicino ha richiesto i documenti mancanti per il perfezionamento del condono con la *Richiesta Documentazione Integrativa* (vedi Allegato DOC\_3), senza ottenere alcuna risposta, né risulta alcun pagamento di ulteriori rate dell'oblazione, come confermato dal Comune stesso.

Pertanto nell'ambito dell'aggiornamento dei documenti catastali lo scrivente ha eseguito il ricalcolo dell'effettiva superficie degli immobili per come costruiti, al fine del calcolo dell'oblazione che il futuro acquirente sarà chiamato a versare, come riportato al quesito 4.E).

##### Quesito 4.D) - Agibilità

**Dichiarazione di agibilità:**

NON DISPONIBILE

Nella Istanza al Giudice prot. SI/144 del 05-10-2021 lo scrivente ha sollevato il problema della mancanza di documentazione sulla idoneità statica dell'immobile, aspetto di particolare importanza, in quanto coinvolge sia il valore dell'immobile che la stessa sicurezza di chi andrà ad abitarlo.

Infatti non risultavano disponibili i disegni della struttura della villa, in quanto in carenza di titolo edificatorio non si è proceduto al deposito del Progetto esecutivo strutturale presso il Genio Civile della Regione Lazio. Risultava quindi essenziale e non rimandabile l'esame e la validazione delle caratteristiche di stabilità strutturale dell'immobile, al fine della presentazione da parte del futuro acquirente del Certificato di idoneità statica, documento che figura peraltro tra quelli richiesti dal Comune di Fiumicino con la sopra citata *Richiesta Documentazione Integrativa*, necessari ed indispensabili per il perfezionamento della procedura di sanatoria. Conseguentemente lo scrivente ha avanzato la richiesta, approvata dal Giudice, di eseguire le attività professionali propedeutiche alla redazione del Certificato di idoneità statica, indispensabile per garantire all'acquirente l'affidabilità strutturale dell'immobile ed ottenere la certificazione di agibilità.

Sono state svolte le seguenti attività, evitando in quanto non necessario eseguire prove distruttive, del tipo di estrazione di provini il calcestruzzo per prove di schiacciamento in laboratorio:

1. Sopralluogo in sito e rilievi dimensionali e strutturali in data 09-11-2021;
2. Verifica dello stato delle strutture portanti esistenti, quali solai, murature portanti e/o travi e pilastri;
3. Prove sclerometriche (di natura non distruttiva), in numero di tre, con relativa Relazione di Certificazione datata 10-11-2021, come da allegato TEC\_02;
4. Indagini termografiche;
5. Redazione della Perizia Verifica della sussistenza delle condizioni di sicurezza statiche delle strutture portanti di un fabbricato esistente, ubicato in via Gennaro Maffettone n. 109 nel Comune di Fiumicino (RM) datata 17/12/2021 a firma dell'Ing. Riccardo Chiocca, iscritto nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 34991, in cui è raccolta tutta la documentazione relativa alle attività di cui sopra, Allegato TEC\_1.

Sarà cura del futuro acquirente procedere al deposito del Certificato di idoneità statica presso il Genio Civile della Regione Lazio tramite piattaforma on-line OpenGenio.

#### **Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

**Difformità edilizie, sanabilità e costi** (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

**Immobile** – Lotto unico

**Difformità edilizie:** Come descritto in precedenza va completato l'iter di condono dell'immobile, che risulta ottenibile dal futuro proprietario a valere sulla Richiesta di condono Mod. 47/85-A presentata al Comune di Roma (Comune di pertinenza all'epoca) con prot. 10493 dell'aprile 1986 (vedi Allegato CON\_1) ed ora in capo al subentrato Comune di Fiumicino.

Al riguardo si evidenzia che per perfezionare il suddetto condono occorre che il futuro acquirente presenti la documentazione richiesta dal Comune di Fiumicino con la nota Richiesta Documentazione Integrativa (vedi Allegato CON\_2), a cui non risulta che il presente proprietario abbia mai adempiuto.

**Sanabilità:** assicurata anche sul piano tecnico a valere sulla Perizia tecnica di cui sopra.

**Costi:** Per la procedura di sanatoria, tra completamento del versamento dell'oblazione, pari a quasi 3.000.000 di Lire all'epoca e l'adeguamento alle superfici riscontrate, sanzioni e spese professionali per l'espletamento della procedura si stima in via orientativa un costo per il futuro acquirente di € 10.000,00 da dedurre dall'importo di base d'asta.

*Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo) \_ Vedi planimetria catastale aggiornata*

## **5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

### **Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	<b>Esistente</b>	<b>Non esistente</b>
<b>Vincolo artistico:</b>		X
<b>Vincolo storico:</b>		X

**Ing. Pietroantonio Isola**  
= Studio di Ingegneria =

Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> <b>NON RISCONTRATE</b>
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> <b>NON RISCONTRATE</b>
<i>Spese condominiali:</i> <b>NON RISCONTRATE</b>
<i>Altro:</i> <b>L'immobile non è incluso in un condominio</b>

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici ( allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)**

N.A.
------

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Compendio pignorato composto dalla Unità abitativa A/7 e Garage C/6 con relativa corte		Occupato dall'intestatario Signora

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile SECONDO VISURA CATASTALE**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Vedi il precedente punto Proprietà			

**Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

<i>Descrizione:</i> <b>Non riscontrati, non risulta che l'immobile sia locato</b>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione:</i> N.A..
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.A.

**Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato**

N.A.
------

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**



**Ing. Pietroantonio Isola**  
= Studio di Ingegneria =

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Compendio pignorato		Fg. 1069, part. 736 Sub 1,2 e 3 (aggiornati a sub 501 e 502)	1/3 1/3 1/3	Vedi Quesito 1.B) Riquadro Proprietà

**Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- Separazione in natura e progetto di divisione:

N.A.

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):

La configurazione e le caratteristiche dimensionali dell'immobile rendono tecnicamente impossibile un eventuale progetto di divisione in lotti dello stesso.

In particolare non è possibile separare il garage dalla villa in quanto esiste un unico accesso carraio da via Maffettone alla corte della villa, mentre il garage non è dotato di accesso autonomo dalla strada.

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: SI

Più lotti: NO

**8. STIMA**

**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Si precisa che data l'unicità del lotto la stima del valore di mercato del garage C/6 è stata eseguita insieme a quella del complesso immobiliare principale costituito dalla Villa e dalla corte, considerandolo ai sensi del DPR 138/1998 quale **Pertinenza esclusiva accessoria non comunicante coi vani principali.**

Calcolo superficie commerciale secondo DPR 138/1998				
Compendio pignorato A/7 +C/6 + Corte	Sup Lorda	Ragguaglio DPR		Sup comm.
	mq	%	mq	mq
Vani principali e accessori -Abitativo	271	100%	271	271,00
Pertinenze esclusive comunicanti - Portico	57	30%	25	7,50
		10%	32	3,20
Superficie scoperta - Corte	552	10%	271	27,10
		2%	281	5,62
Perinenze esclusive accesorie non comunicanti -Garage	63	25%	63	15,75
<b>Superficie commerciale</b>				<b>330,17</b>
<b>Arrotondato a</b>				<b>330,00</b>

Formato non utilizzato	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq
Accessori	(Balcone.....)		mq
	(Cantina.....)		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>mq</b>

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

*Descrizione metodo*

La stima dell'immobile pignorato è stata eseguita utilizzando il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

A tal fine sono stati presi a riferimento:

- a. i dati sulle quotazioni immobiliari editi dall'Agenzia delle Entrate,
- b. l'analisi dell'attuale mercato immobiliare nel Comune in cui è sito l'immobile, con l'acquisizione di offerte di vendita presso le principali agenzie operanti in zona, per unità abitative di caratteristiche analoghe.

Dalla elaborazione di tali dati si è ottenuto il valore parametrico del prezzo unitario di vendita in termini di offerta di mercato per immobili simili e nella stessa zona, adottando quello più basso tra i due.

Tale parametro è stato poi adeguato al caso specifico considerando i seguenti "fattori di adeguamento":

1. stato di conservazione dell'immobile : molto buono (elemento positivo + 10%),
2. stato generale della zona : normale (elemento neutro),
3. posizione nella zona : buona (elemento neutro)
4. taglia dell'immobile : superiore alla media (elemento negativo -5%),
5. volume di offerta di vendita similari nella zona : scarso (elemento negativo -5%),

ottenendo il

"Fattore complessivo di adeguamento" = 1,00

Si è quindi calcolato il parametro medio che riflette la domanda di mercato, operando un abbattimento del 10 % per tener debito conto dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare.

Moltiplicando la superficie equivalente calcolata secondo il DPR 138/98 per il prezzo unitario riferito alla domanda si è poi ottenuta la valutazione del valore di mercato dell'immobile esaminato.

All'importo così ottenuto sono state poi apportate le correzioni specifiche necessarie per definire il prezzo di messa all'asta del bene pignorato.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Ville e villini	Val. locali	Min. 1800 ÷ Max. 2400	€/mq 2100	<b>€/mq 2100,00</b>
	OMI_Allegato TEC_5	Min. 1750 ÷ Max. 2600	€/mq 2175	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

*Descrizione metodo:*

Si rimanda alle considerazioni di cui sopra secondo le quali si applica il "Fattore complessivo di adeguamento" = 1,00 che non modifica il prezzo unitario di cui sopra, e l'abbattimento del 10% per la situazione del mercato immobiliare, ottenendo il **prezzo unitario di stima pari a 2.100,00 x 90% = 1.890 arrotondato a 1.900,00 €/mq.**

**SI PRECISA CHE NON SONO STATE APPORTATE RIDUZIONI A FRONTE DELLA CIRCOSTANZA CHE L'IMMOBILE SIA POSTO ALL'ASTA GIUDIZIARIA**

**- Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Intero compendio pignorato	330	1.900,00	627.000,00 €
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>627.000,00 €</b>

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

Costo Regolarizzazione abuso – vedi Quesito	<b>10.000,00 €</b>
---	--------------------

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

*Descrizione:*

Non rilevati

**Ing. Pietroantonio Isola**  
= Studio di Ingegneria =

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -		
Lotto .../(immobile pignorato)	€	Euro/00
Comune di Fiumicino, Foglio 1062, part. 736, Sub 501 + 502		617.000,00 seicentodiciassettemila

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

Descrizione metodo: N.A.	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

*(Chiusura della perizia)*

Bracciano, 23/01/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Ing. Pietroantonio Isola



## CAPITOLO 5 – ALLEGATI

*(Numerazione utilizzata nella Perizia)*

### Documenti Acquisiti

CON\_1\_Acti richiesta condono al Comune di Roma del 1986

CON\_2\_Richiesta documentazione integrativa da Comune di Fiumicino

PCAT\_1\_Planimetria catastale villa A/7

PCAT\_2\_Planimetria catastale garage C/6

SF\_1\_Stato di famiglia

SF\_2\_Stato di famiglia

SF\_3\_Stato di famiglia

VCT\_1\_Visura catastale immobile sub 502 (aggiornata)

VCT\_2\_Visura catastale immobile sub 501 (aggiornata)

VCT\_3\_Visura catastale immobile sub 1 (precedente)

VCT\_4\_Visura catastale immobile sub 2 (precedente)

VCT\_5\_Visura catastale immobile sub 3 (precedente)

VII\_1\_Ipezione ipotecaria (vedi testo)

VII\_1\_Ipezione ipotecaria

VII\_1\_Ipezione ipotecaria

VII\_1\_Ipezione ipotecaria

VII\_1\_Ipezione ipotecaria

VII\_1\_Ipezione ipotecaria

VII\_1\_Ipezione ipotecaria

**Documenti prodotti**

D\_1\_ Verbale di sopralluogo con Custode-14-09-2021

DOCFA\_1\_Aggiornamento Docfa sub 502

DOCFA\_2\_Aggiornamento Docfa sub 501

PROGEO\_1\_Aggiornamento Progeo

PROGEO\_2\_Autorizzazione Aggiornamento Progeo

PROGEO\_3\_Estratto di mappa precedente

RF\_1\_Report fotografico del 09-11-2021

TEC\_1\_Perizia relativa alla staticità dell'immobile residenziale

TEC\_2\_Relazione tecnica su prove sclerometriche

TEC\_3\_Geolocalizzazione su Google

TEC\_4\_Stralcio planimetria PRG - Tavola 12.13

TEC\_5\_Valori OMI Fiumicino Isola Sacra