

# Tribunale di Civitavecchia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **341/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2019 ore 12.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Alessandra Dominici**

Custode: **Avv. Eleonora Santi**

## RELAZIONE DELL'ESPERTO ALLA STIMA

**Esperto alla stima:** FRANCESCO PEPI  
**Codice fiscale:** PPEFNC86E05C773E  
**Partita IVA:** 14218851005  
**Studio in:** VIALE GUIDO BACCELLI 56 - 00053 CIVITAVECCHIA  
**Telefono:** 0766 546777 cell 333 2857976  
**Fax:** 0766 546777  
**Email:** francepepi@virgilio.it  
**Pec:** f.pepi@pec.ording.roma.it

## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A34813 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato, con decreto datato 17/12/2018 del Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici del Tribunale di Civitavecchia, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n°341/2017, promossa da ----- contro -----.

Il quesito posto fu quello in seguito riportato, distinto in 16 punti.

Quindi il Giudice assegnò al CTU termine fino a 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569, fissata per il giorno 30/09/2019, per il deposito della relazione.

Lo scrivente Esperto in data 14 Febbraio 2019 si recava insieme alla Custode designata presso l'immobile oggetto di perizia; era presente il signor -----, proprietario esecutato, che consentiva l'accesso e le operazioni di rilievo.

## RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Dopo aver effettuato i sopralluoghi in sito e eseguito le opportune ricerche presso gli Uffici competenti, il sottoscritto può rispondere al quesito articolato nei seguenti 16 punti.

- 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;*

Esiste in atti certificazione del Notaio Alessandro Di Zillo con studio alla Via Alessandro Serpieri n. 8 in Roma, che sulla base delle proprie ricerche, per l'immobile di cui trattasi certifica quanto segue.

### **DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI (Come su pignoramento)**

*In Comune di Fiumicino:*

- *abitazione di tipo civile di categoria A/2, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1059, particella 1084, subalterno 504.*

## **ATTUALE DEFINIZIONE CATASTALE, EVENTUALI NOTIZIE STORICHE**

### **Al Catasto Fabbricati di Fiumicino al 21.12.2017**

Foglio **1059**, particella **1084**, subalterno **504**, Via dei Dioscuri n. 23, piano T, interno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 55 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 54, Rendita Catastale Euro 581,01, giusta scheda di variazione territoriale del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 Legge Reg. n. 25, proveniente dal Comune di Roma H501; trasferito al Comune di Fiumicino M297 (n. 39/2016).

INTESTATO: -----, nato a ----- il -----, codice fiscale -----, proprietà per 1/1.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che l'appartamento in oggetto risultava, in origine ed in maggior consistenza, distinto al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1059, particella 1084, subalterni 2, 3, 4, 5 e 6, avendo assunto l'odierno identificativo giusta scheda di variazione del 26.01.2011 protocollo n. RM0103691 in atti dal 26.01.2011 per variazione di toponomastica e frazionamento, fusione, ampliamento e creazione di beni comuni non censibili (n. 11089.1/2011).

### **ATTUALE PROPRIETA' AL 16.11.2017 (Data trascrizione pignoramento)**

-----, nato a ----- il -----, codice fiscale -----.

### **QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO**

1) Pervenuto a ----- per acquisto a titolo oneroso in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Fantini di Fiumicino in data 17.12.2015, Rep. n. 32557/5253, trascritto a Roma 2 il 21.12.2015 al n. 36678 Reg. part. da:

-----, nato a Roma (RM) il 23.09.1952

Immobile in descrizione.

E' precisato nel **titolo** quanto segue: "il signor ----- vende al signor -----, che accetta, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte di un fabbricato composto da un unico piano fuori terra sito in Comune di Fiumicino, località Isola Sacra, alla Via dei Dioscuri n. 23 e precisamente: appartamento posto al piano terra distinto con il numero interno 2 (due) composto da quattro vani e mezzo catastali; confinante con subalterno 503 (cinquecentotre), con subalterno 1 (bene comune

non censibile) per due lati e con subalterno 505, salvo altri; l'unità immobiliare in oggetto ha diritto, quale pertinenza, alla comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto con particolare riferimento all'area comune di pertinenza censita con il subalterno 1 (bene comune non censibile)";

2) Pervenuto l'appartamento in oggetto al signor ----- per edificazione diretta, tra gli altri, su area (all'epoca distinta al Catasto Terreni di Roma, quale Comune censuario di riferimento per il Comune di Fiumicino, alla **Sezione B, foglio 1059, particella 1084**) pervenuta, in maggior consistenza, in forza dei seguenti titoli:

- In ragione della quota indivisa di 1/10, unitamente alla propria sorella -----, nata a Catanzaro (CZ) il 17.04.1947, in ragione della residua quota indivisa di 1/10, per **successione ab intestato** alla propria genitrice

(Dichiarazione di

Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 22.12.2008 al n. 38, vol. 522, trascritta a Roma 2 il 18.08.2009 al n. 62065 Reg. part., e successiva Dichiarazione modificativa ed integrativa registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 04.06.2012 al n. 1683, vol. 9990, trascritta a Roma 2 il 09.02.2015 al n. 9309 Reg. Part.), con accettazione tacita di eredità eseguita a Roma 2 il 26.02.2009 al n. 5906 Reg. part.;

- **atto di divisione** a rogito Notaio Luca Sabbadini di Roma in data 18.02.2009, Rep. n. 2770/1749 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 20.02.2009 al n. 3019 serie 1T e trascritto, tra l'altro, a Roma 2 il 26.02.2009 al n. 5907 Reg. part., e successivo.

- **atto di rettifica** autenticato nelle sottoscrizioni dal detto Notaio Roberto Fantini in data 29.11.2012, 'Rep. n. 30238/4182, registrato a Roma il 19.12.2012 al n. 3859 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19.12.2012 al n. 39971 Reg. part., in virtù del quale il signor -----, insieme alla germana -----, entrambi come sopra generalizzati, hanno proceduto alla divisione degli immobili, tra cui quello in oggetto, di cui erano divenuti comproprietari e, in seguito alla citata divisione, la quota indivisa di 2/10 di spettanza della "de cuius" signora -----, tra gli altri, sull'immobile in oggetto, è **stata assegnata unicamente al signor -----**.

E' precisato nel titolo quanto segue: " - che con atto di divisione a rogito Notaio Luca Sabbadini di Roma in data 18 febbraio 2009 Repertorio n. 2770/1749 registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 20 febbraio 2009 al n. 3019 serie 1t, trascritto, tra l'altro, a Roma 2 in data 26 febbraio 2009 al n. 5907 di formalità, i componenti ----- e ----- hanno proceduto alla divisione degli immobili di cui sono divenuti comproprietari per

successione ab intestato alla madre signora -----,

(dichiarazione di successione

registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 22 dicembre 2008 ed annotata al n. 38 del vol. 522, non ancora trascritta) e per la quale è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 26 febbraio 2009 al n. 5906 di formalità; - che, nel suddetto atto di divisione sono state attribuite, tra l'altro, al signor ----- diritti pari a 2/10 (due decimi) di piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Fiumicino, località Isola Sacra, e precisamente: a) appezzamento di terreno non agricolo della superficie di mq. 3 (tre) catastali; censito al Catasto Terreni alla Sezione B, foglio 1059, particella 1085, senza rendita; b) appezzamento di terreno non agricolo della superficie di mq. 22 (ventidue) catastali; censito al Catasto Terreni alla particella 1086, senza rendita; c) area urbana della superficie di mq. 630 (seicentotrenta) circa; censita al Catasto Terreni alla Sezione B, foglio 1059, particella 1084, senza rendita; il tutto formante un unico corpo confinante con Via dei Dioscuri, con proprietà ----- o aventi causa e con proprietà --- ----- o aventi causa, salvo altri; - che tuttavia, nel citato atto a rogito del Notaio Luca Sabbadini di Roma in data 18 febbraio 2009 Repertorio n. 2770/1749, come sopra registrato e trascritto, non è stato precisato che sugli appezzamenti di terreno sopra descritti e assegnati al signor ----- è stato realizzato un fabbricato composto da un unico piano fuori terra e precisamente: - appartamento posto al piano terra distinto con il numero interno 1 (uno) composto da tre vani e mezzo catastali; confinante con subalterno 503, con subalterno 502 e con subalterno 1 (bene comune non censibile) per due lati, salvo altri; - appartamento posto al piano terra distinto con il numero interno 3 (tre) composto da tre vani e mezzo catastali; confinante con subalterno 501, con subalterno 502 e con subalterno 1 (bene comune non censibile) per due lati, salvo altri; - appartamento posto al piano terra distinto con il numero interno 4 (quattro) composto da tre vani e mezzo catastali; confinante con subalterno 502, con subalterno 501, con subalterno 1 (bene comune non censibile) per due lati e con subalterno 504, salvo altri; - appartamento posto al piano terra distinto con il numero interno 2 (due) composto da quattro vani e mezzo catastali; confinante con subalterno 503, con subalterno 1 (bene comune non censibile) per due lati e con subalterno 505, salvo altri; - appartamento posto al piano terra distinto con il numero interno 5 (cinque) composto da tre vani e mezzo catastali; confinante con subalterno 1 (bene comune non censibile) per tre lati e con subalterno 504, salvo altri; - vano cantina posto al piano terra di catastali metri quadrati 8 (otto) catastali; confinante con subalterno 1 (bene comune non censibile) per tre lati, salvo

altri; - che conseguentemente è stata presentata una dichiarazione di successione della signora -----, modificativa ed integrativa della precedente, ed è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 4 giugno 2012 ed annotata al n. 1683 del vol. 9990, nella quale sono stati inseriti i sopra citati immobili omessi nella precedente successione; - che tutte le originarie parti contraenti sono reciprocamente disposte a rettificare il predetto atto di divisione procedendo all'integrazione del medesimo, facendo altresì risultare tale rettifica nei registri immobiliari e catastali; tutto quanto sopra premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue: 1) i sottoscritti ----- e ----- dichiarano e riconoscono che nel citato atto a rogito del Notaio Luca Sabbadini in data 18 febbraio 2009 Repertorio n. 2770/1749, come sopra registrato e trascritto, sugli appezzamenti di terreno sopra descritti e assegnati per i diritti pari a 2/10 (due decimi) al signor ----- insiste un fabbricato come meglio descritto confinato ed accatastato nella precedente premessa. I sottoscritti ----- e ----- dichiarano e riconoscono, di conseguenza, che anche le porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto per la quota di 2/10 (due decimi) in piena proprietà risultano assegnate al signor -----.

Dichiarando così di confermare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 3 della citata legge 47/1985, il citato atto a rogito Notaio Luca Sabbadini in data 18 febbraio 2009 Repertorio n. 2770/1749, come sopra registrato e trascritto. I sottoscritti, ciascuno per quanto di sua spettanza, consentono alla voltura catastale ed alla trascrizione e/o annotamento nei Registri Immobiliari competenti del presente atto. Per tutto il resto rimane invariato il citato atto di divisione del Notaio Luca Sabbadini in data 18 febbraio 2009 Repertorio n. 2770/1749, come sopra registrato e trascritto, di cui meglio in premessa. Per tutto quanto altro abbiassi riferimento al titolo.";

- **atto di divisione** autenticato nelle sottoscrizioni dal detto Notaio Roberto Fantini in data 14.12.2012, Rep. n. 30272/4202, registrato a Roma il 19.12.2012 al n. 3860 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 19.12.2012 al n. 39973 Reg. part.,

coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni, in virtù del quale è stata assegnata al signor ----- l'intera piena proprietà dell'immobile in descrizione;

3) dette aree, in ragione della quota indivisa di 1/5 ciascuno, pervennero

coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni, per acquisto a titolo oneroso in forza atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Colangelo di Roma in data 13.12.2007, Rep. 21156/6316, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 19.12.2007 al n. 45824 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 20.12.2007 al n. 48985 di formalità, da:

- COMUNE DI FIUMICINO, con sede in Fiumicino (RM).

E' precisato nel titolo quanto segue: "Il Comune di Fiumicino si è riservato la facoltà di riacquistare la porzione del terreno oggetto dell'atto da adibire a pubblico transito a confine con la Via Dei Dioscuri."

4) al COMUNE DI FIUMICINO, con sede in Fiumicino (RM) le dette aree, oltre a maggior consistenza (terreni in Fiumicino, località Isola Sacra, di complessivi ha. 29.87.40 distinte al foglio 1059, particelle 12/parte, 13/parte, 15, 512, 654, 1024, 1049 e particelle da 1051 a 1154, da 1302 a 1535, da 1570 a 1577) pervennero per acquisto a titolo oneroso, ai sensi della Legge n. 254/1976, dal "DEMANIO DELLO STATO", con sede in Roma (RM), in forza di atto di vendita a rogito del Dott. Roberto Migliarini, quale Ufficiale Rogante dell'Ufficio del Registro Demanio di Roma, in data 23.01.1993, Rep. n. 20806, e relativo atto aggiuntivo sempre a rogito del detto Dott. Roberto Migliarini in data 31.07.1995, Rep. n. 21060, entrambi trascritti presso l'allora competente Roma 1 (ora Roma 2) il 20.02.1996 al n. 3627 Reg. part.

### **GRAVAMI PER TRASCRIZIONI**

TR. n. 36697 del 16.11.2017, verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale Civile di Civitavecchia il 04.10.2017, Rep. n. 3447, a favore della "CASA DI PROCURA GENERALIZIA ISTITUTO SUORE SAN GIUSEPPE DI GERONA CASA DI CURA PIO XI", con sede in Roma (RM), codice fiscale 01493070583, e contro il signor -----, nato a ----- il -----, codice fiscale -----, gravante per l'intera piena proprietà su: - immobile in descrizione.

Nota: Si precisa che, per mero errore materiale, nel sopra citato verbale di pignoramento e nella conseguente nota di trascrizione sono stati indicati i seguenti dati anagrafici del "soggetto contro": -----, nato a ----- il -----, codice fiscale -----, anziché esattamente -----, nato a ----- il -----, codice fiscale -----.

## **GRAVAMI PER ISCRIZIONI**

NULLA

### MAPPE CENSUARIE

Sono state nuovamente acquisite le visure storiche catastali aggiornate e le planimetrie catastali, compreso l'estratto di mappa.

- 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 precisa re:*
- 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.*

Lo scrivente Esperto, effettuato l'esame preliminare della documentazione in atti di cui all'art. 567, co. 2 cpc, precisa quanto segue.

- Il Creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Il verbale di pignoramento è stato notificato in data 04/10/2017 e trascritto in data 16/11/2017.

Nella certificazione del Notaio Alessandro Di Zillo è riportato che i beni oggetto del pignoramento sono pervenuti al Signor ----- con atto di compravendita datato 17/12/2015 dal Signor ----- . A monte di detto atto la provenienza dell'immobile risulta tracciata fino al 1993, quando il Comune di Fiumicino acquistò a titolo oneroso il terreno di sedime dal Demanio dello Stato.

- Nella medesima certificazione notarile sono indicati i dati catastali storici e quelli attuali, dei quali lo scrivente ha verificato la correttezza eseguendo di nuovo le visure presso l'Agenzia del Territorio.
- I creditori non hanno depositato il certificato di stato civile del soggetto esecutato. Lo scrivente Esperto tramite ricerca presso gli uffici comunali competenti ha ottenuto il Certificato di Stato Libero dell'esecutato, che si allega alla presente relazione.

Inoltre lo scrivente ha ritirato presso la Conservatoria l'atto di compravendita del 2015 in cui il sig. ----- compare come unica parte acquirente e dichiara "di essere di stato civile libero".

- 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);*

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stato già riportato al punto 1.

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

In atti esiste certificazione notarile risalente sino al 1993.

- 5) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

**Comune di Fiumicino - Via Dei Dioscuri n. 23 – Foglio 1059, part. 1084, sub. 504**

Il bene oggetto dell'esecuzione consiste in un immobile a destinazione d'uso residenziale disposto su un unico livello a piano terra in Via Dei Dioscuri, Fiumicino (RM).

Il fabbricato, è sito sostanzialmente al centro della città, non molto distante dal porto fluviale e nelle vicinanze del mare e di alcuni lidi attrezzati.

L'area è prevalentemente residenziale, abbastanza popolata e caratterizzata dalla presenza di molti edifici bassi, simili a quello di cui al presente procedimento.

La proprietà pignorata conta 4,5 vani catastali ed è censita in categoria A/2.

Dalla strada si percorre un vialetto a servizio di diverse proprietà. Una tettoia in legno copre il patio pavimentato prospiciente l'accesso della casa pignorata. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato e immette nel soggiorno dell'abitazione. Trattasi di un ambiente abbastanza ampio e rettangolare, di dimensioni 4,80 x 3,35 m, dotato di angolo cottura.

E' presente una finestra piuttosto grande che si affaccia sul patio suddetto.

Dal soggiorno si accede alle diverse stanze.

La camera da letto principale misura poco meno di 11 mq ed ha 2 piccole finestre quadrate di circa 60 cm per lato, su due pareti contrapposte.

Accanto alla camera c'è un'altra stanza più piccola, delle dimensioni di 2,65 x 1,67 m, attualmente adibita a ripostiglio e guardaroba. Qui si trova una porta finestra che conduce a uno stretto cortile sul retro, esterno alla proprietà ed accatastato insieme ad altre superfici attorno al fabbricato come bene comune non censibile al foglio 1059, part. 1084 sub. 1. Di fatto però tale spazio è nel possesso esclusivo dell'Esecutato, poiché privo di

altri accessi. Il cortile è lungo circa 7,5 m e delimitato dal muro di confine con altra proprietà. Tale pertinenza non è pavimentata in modo solido; ad una estremità è posta la caldaia a servizio dell'appartamento per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

Il bagno è sufficientemente spazioso, con una superficie di 4,80 mq, ed è attrezzato con doccia. Sanitari, rivestimenti e rubinetteria sono di qualità ordinaria e recente produzione.

L'altra camera da letto misura 2,65 x 2,33 m, ha sagoma regolare ed una finestra identica alle precedenti.

L'immobile è servito da un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a gas metano di rete.

In tutte le stanze il pavimento è in gres smaltato con piastrelle di media grandezza.

Le finestre e le persiane sono in alluminio verniciato bianco, abbastanza recenti e, apparentemente, con buone caratteristiche di isolamento termo-acustico.

Le porte, del tipo a bussola, possiedono pannelli di colore noce chiaro.

L'impianto elettrico è a norma, ma le componenti necessitano alcune riparazioni.

Intonaci e tinteggiature versano invece in cattive condizioni, per la presenza di diffuse macchie di condensa e seri problemi di infiltrazione dalla copertura, che stanno danneggiando anche i controsoffitti posti in opera nell'ambito dell'ultimo intervento di manutenzione.

L'appartamento risulta abitato solo dal proprietario esecutato.

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

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. I dati del pignoramento consentono la corretta indicazione dell'immobile. Sono state comunque acquisite le mappe e le visure catastali.

7) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria*

*del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Non si sono riscontrate difformità tra l'accatastamento attuale dell'immobile, risalente al 2011, e la reale consistenza dei beni. Non sono pertanto necessarie variazioni e aggiornamenti.

- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

Nella zona di Fiumicino dove sorge l'immobile di cui è causa, la zona di Piano Regolatore Generale è la B3A, normata all'art. 54.6 delle NTA. Essa è definita come "Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa". La destinazione prevalente è quella residenziale.

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

L'esperto alla stima ha inizialmente svolto un accesso agli atti al Comune di Fiumicino, ricercando i titoli edilizi per il fabbricato di cui è causa con i dati a sua disposizione, ossia quelli depositati agli atti del presente procedimento. Gli Uffici hanno risposto di non poter reperire la documentazione richiesta, in assenza degli esatti riferimenti identificativi (numero di protocollo e data di rilascio).

Lo scrivente ha tentato dunque di reperire ulteriori informazioni ritirando in Conservatoria l'atto di compravendita del 2015, con cui il soggetto esecutato ha acquistato l'immobile.

In esso (pag. 4) la parte venditrice dichiara:

*“che la costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette in assenza di licenza edilizia per cui successivamente sono state presentate al Comune di Roma (ora Comune di Fiumicino), ai sensi dell'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, le seguenti domande per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria:*

- *prot. n. 25045 del 30 settembre 1986 (istanza prot. n. 103018/87) [...]*
- *prot. n. 13208 del 2 maggio 1986 (istanza prot. n. 102562/87) [...]*

*e che in data 10 dicembre 2015 protocollo n. 101397 relativamente alla citata pratica prot. 25045 del 30 settembre 1986 è stato richiesto al Comune di Fiumicino il relativo parere paesaggistico, mentre relativamente all'altra citata pratica protocollo n. 102562/87 è stato rilasciato il parere favorevole relativo al vincolo esistente n. 267/P/1997”*

Nello stesso atto è scritto che:

*“a tutt'oggi (17/12/2015 ndr) le citate procedure di sanatoria non hanno ancora ottenuto definizione e sono in corso di istruttoria, come risulta dal relativo certificato di stato istruttorio rilasciato dal Comune di Fiumicino in data 30 novembre 2015 protocollo n. 98086”.*

L'Esperto nel luglio 2019 ha dunque richiesto aggiornamenti sulle dette pratiche agli uffici comunali ed è stato riferito che le istanze sono ancora in istruttoria. A specifica domanda la Responsabile Laura Simonetti affermava che non sono ancora stati definiti gli importi di eventuali oblazioni e che il rilascio del titolo è subordinato esclusivamente all'acquisizione del parere favorevole degli Enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sul sito.

Ai fini della stima lo scrivente ritiene equo ridurre il valore finale dell'immobile di una somma forfetaria di € 3.000,00 a copertura di eventuali oblazioni e spese tecniche per il completamento della procedura di sanatoria.

#### 10) **Verifici** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non risultano procedimenti giudiziari che riguardano il bene oltre alla esecuzione immobiliare di cui trattasi.

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

L'immobile risulta abitato dal proprietario esecutato, che ne ha il pieno possesso.

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

L'appartamento in oggetto non è interessato da provvedimenti giudiziari di assegnazione.

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

Non risultano esserci sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Nel piccolo fabbricato in cui è sita l'unità pignorata non è costituito condominio. Le spese di manutenzione delle parti comuni vengono di volta in volta ripartite tra i vari proprietari e non è quindi stabilita una rata fissa mensile o annuale. Il contatore dell'acqua è in comune con le altre utenze dell'edificio e le spese vengono suddivise di comune accordo.

Non risultano essere presenti gravami dovuti a censi, livelli o usi civici.

Nell'atto di acquisto del 2015 la parte venditrice "garantisce che l'immobile non è gravato da diritti reali di garanzia, da diritti di usufrutto, di uso e di abitazione, da canoni e livelli, da vincoli derivanti da contratti di locazione o comodato, da privilegi dello Stato e di qualsiasi altro Ente pubblico per la riscossione di imposte dirette e indirette, principali e complementari e garantisce per qualsiasi caso di evizione".

14) *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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;*

La notifica del pignoramento è avvenuta in data 04-10-2017.

La parte eseguita è intestataria unica del bene pignorato, avendolo acquisito con atto di compravendita risalente al 2015 (vedi certificazione notarile) e non sono quindi necessarie divisioni di alcun tipo.

Si individua un solo lotto di vendita costituito dall'abitazione identificata al foglio 1059, particella 1084, subalterno 504.

Le norme citate in fondo al quesito n°14 non sono riferibili alla presente esecuzione.

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

Trattasi di un unico appartamento residenziale, individuato come interno 2 di Via dei Dioscuri n. 23 in Fiumicino, nella piena proprietà dell' eseguitato.

Non si ravvede necessità e possibilità di dividere l'immobile, peraltro di piccolo taglio, in più unità. Appare ragionevole costituire un solo lotto di vendita.

16) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se

*trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore del 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;*

## **CRITERI DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'abitazione con accesso indipendente in un'area residenziale alle spalle della darsena di Fiumicino.

Il valore della proprietà sarà stimato con il criterio della comparazione con altri immobili simili compravenduti o offerti in vendita nella zona.

Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in stima.

Mediante un rilievo planimetrico si è determinata la superficie commerciale dell'unità interessata dal pignoramento.

Dato atto che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni ordinarie di manutenzione e godimento, si è valutata la necessità di opere per riportare quello di cui trattasi nelle stesse condizioni di ordinarità.

Il valore di stima dell'appartamento sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq.

Il prezzo sarà corretto per tenere conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti.

## **VALORI DI MERCATO**

Nel maggio 2019 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi degli appartamenti residenziali nella zona in cui sorge quello oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari, a parte eventuali normali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una lunga ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dello stimatore del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che a Fiumicino, nell'area circostante la Via Dei Dioscuri, il prezzo degli immobili residenziali varia da 2.000 fino a 2.400 €/mq, per superfici molto simili a quella della proprietà in esame.

## **DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI**

L'appartamento da stimare si trova in mediocre stato di manutenzione, in un fabbricato di modesto pregio.

Ove si trovasse in condizioni di ordinarietà per quanto riguarda lo stato di conservazione, considerando anche un piccolo sovrapprezzo per la presenza del piccolo cortile condominiale sul retro, di fatto ad uso esclusivo, potrebbe stimarsi per esso un valore di 2.100,00 €/mq.

## **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI**

Si è eseguito un rilievo planimetrico della superficie netta calpestabile e commerciale dell'unità immobiliare. Se ne riportano le risultanze negli allegati disegni planimetrici, la cui precisione è quella sufficiente allo scopo della stima.

### Lotto unico

Superficie lorda esclusa la tettoia = 52,23 m<sup>2</sup>

Superficie netta calpestabile = 42,87 m<sup>2</sup>

In questo caso la superficie commerciale corrisponde con quella lorda più il 30% della tettoia.

**Superficie commerciale = 52,23 + 0,3 x 10,74 = 55,45 m<sup>2</sup>**

**VALORE DI STIMA**

Occorre stimare e detrarre il costo degli interventi di manutenzione per ricondurre l'immobile nelle dette condizioni di ordinarietà.

Come anticipato al punto 9) lo scrivente ritiene opportuno ridurre il valore finale dell'appartamento di una somma forfetaria di € 3.000,00 a copertura di eventuali oblazioni e spese tecniche per il completamento della procedura di sanatoria.

Si deve infine apportare un'ulteriore riduzione al prezzo per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti. Avendo riscontrato condensa diffusa specialmente sulle pareti verso il cortile delle diverse stanze, imputabili alle piccole superfici finestrate, alla scarsa esposizione al sole e all'inadeguata coibentazione delle pareti, si stima congrua una aggiuntiva riduzione del prezzo del 3%.

Lotto unico

Valore teorico =  $55,45 \text{ m}^2 \times 2.100 \text{ €/m}^2 = 116.445 \text{ €}$

Riduzione vizi occulti 3% = 3.493 €

A detrarre costi per risanamento dell'impermeabilizzazione di copertura e ritinteggiatura della parti interne danneggiate dalle infiltrazioni e dalla condensa.

Il computo può essere così articolato:

- Stesa di strato impermeabile non pedonabile di guaina liquida costituita da resina acrilica sulla copertura esistente  
A stima sul 50% della superficie lorda coperta.  
Costo 20 €/m<sup>2</sup>. Superficie 26 m<sup>2</sup>. € 520,00
  
- Revisione dell'impianto elettrico e sostituzione delle componenti fatiscenti, a corpo. € 200,00
  
- Ritinteggiatura del controsoffitto del soggiorno e delle pareti delle camere e del bagno, danneggiate dalla condensa. Costo 7 €/m<sup>2</sup>. Tot. superficie 120 mq € 840,00
  
- TOTALE € 1.560,00

A detrarre ulteriori € 3.000,00 a copertura di eventuali oblazioni e spese tecniche per conseguimento della licenza in sanatoria.

Valore di stima = 116.445 – 3.493 – 1.560 – 3.000 = 108.392 €

**Il valore arrotondato e definitivo dell'appartamento è pari ad € 108.000,00**

L' Esperto Stimatore

Dott. Ing. Francesco Pepi

**ALLEGATI:**

- A1) Planimetria interna di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Perizia di stima privacy
- C1) Documentazione catastale in pdf
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata dell'immobile (Unico lotto)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Certificato di stato civile dell'esecutato