

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 155/2020**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA DOMINICI ALESSANDRA

C.T.U.:

Ing. Valentina Varlese

CUSTODE:

Avv. Simona Iodice

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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 (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.),

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 evidenziando 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; allegghi, 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:

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



CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: **Esecuzione immobiliare n. 155/2020 R.G.E.**

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.83 C.F. VRLVNT83E70C773H - P.IVA 14408291004, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33005 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3494993765.

AVENDO RICEVUTO

In data 30.03.2021 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia Dott. **Mario Montanaro**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Fiumicino, (RM), Via della Foce Micina n.10 e precisamente:

- foglio 735, particella 1621 sub. 32, zona censuaria 6, ctg. A/2, cl. 5, vani 3, r.c. Euro 418,33 (appartamento);
- foglio 735, particella 1621 sub.82, zona censuaria 6, ctg C/2, cl. 7, metri quadrati 2(due), r.c. Euro 5,89 (cantina);

VIA DELLA FOCE MICINA n. 8:

- foglio 735 particella 1462 sub. 20, zona censuaria 6, ctg C/6, cl. 11, metri quadrat 15 (quindici), r.c. Euro 51,90 (posto auto).

SI ATTENEVA

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



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07.04.2021	<i>accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico		<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia	12.03.2022		
SISTER (Telematico)	Catasto	19.04.2021	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>	n.3
	Conservatoria	13.02.2022	<i>Elenco iscrizioni e trascrizioni</i>	n.1
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	19.04.2021	<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>		<i>PTPR Tavola A e B</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica-Edilizia	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Atto d'obbligo n.57055 del 09.08.2007 ▪ PdC del Comune di Fiumicino n.235/07 del 06/12/2007 ▪ PdC Comune di Fiumicino n.90/09 del 03/06/2009 ▪ PdC Comune di Fiumicino n.91/09 del 03/06/2009 ▪ VARIANTE al PdC n.90/09 del 03/06/2009 presentata il 09.11.2010 prot.86359 - succ. rettifica con prot.6452 del 25.01.2011 ▪ PdC in variante al PdC 90/2009 n.243/2011 del 30.12.2011 ▪ Certificato di fine lavori del 16/06/2011 n.48758 ed integrazione del 09.01.2012 ▪ Domanda agibilità prot.n. 4502 del 17.01.2013. 		n.4
COMUNE DI FIUMICINO		conferenza di servizi prot.32217 del Comune di Fiumicino per attestazione usi civici		n.5
AGENZIA DELLE ENTRATE	Publicità Immobiliare	Consultazione atto di compravendita rp.4794 del 20.01.2012		
	Locazioni	PEC:opec2941.20220107152107.12542.21.1.22@pcert.sogei.it - l'immobile non risulta locato		
QUESTURA DI ROMA	Commissariato distaccato di pubblica sicurezza Fiumicino	PEC:55AE385D-8076-2ED8-6AEC-7DC637D64A6E@cert.interno.it- l'immobile non risulta locato o ceduto		n.6

Firmato Da: VARLESE VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 112e181ac72f6c512d62e5f2b3d3e9e8f



ANAGRAFE	Comune Di Frascati	Certificato di STATO CIVILE -	n.7	
		Certificato estratto di matrimonio (anno 2001-num.64 - parte II- serie A - Ufficio 1)		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONT RI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	20.04.2021 ore 9,00	Rilievo metrico e fotografico	n.2
		24.06.2021 Ore 15,45		
	Ritiro accesso agli atti	18.01.2022 ore 9,00	Ritiro e presa visione titoli edilizi	n.4
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	22.03.2022 ore 10,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	n.6
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1			X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	21.09.2020		X
<p>Segnalazioni al Giudice: La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente ha depositato di certificato notarile ultraventennale riguardante l'immobile pignorato. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data di trascrizione del pignoramento (21.09.2020), risalendo fino all'atto di acquisto originario a rogito del Notaio Mazza Pietro del 15.05.1990, trascritto il 07.06.1990 riguardante il terreno di [REDACTED] spa, acquistato dalla [REDACTED], che ha poi edificato il complesso residenziale di cui l'immobile oggetto di pignoramento ne è parte.</p>				



Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ **Immobile sito in Via della Foce Micina n.10/E piano 2° int.5 scala: F;**

Tipo : appartamento sub.32 – (vedi quesito 2.A)

1. TRASCRIZIONE del 07/06/1990 - Registro Particolare 50799 Registro Generale 28748
Atto a rogito del Notaio Mazza Pietro Repertorio 41372 del 15/05/1990 atto di compravendita a mezzo del quale [redacted], ha venduto

[redacted], bene in Roma localita' Fiumicino ct fg.735 mapp.24 ett.3.16.00, terreno sul quale è stata realizzata la costruzione;

2. TRASCRIZIONE del 02/10/2004 - Registro Particolare 55490 Registro Generale 34269

Atto del Notaio Mazza Pietro Repertorio 23384 del 17/09/2004 convenzione edilizia a favore [redacted] stipulata con [redacted]

[redacted], Roma Docks S.R.L. in Fiumicino ct fg.735 mapp.1249 are 78.21;

3. TRASCRIZIONE del 09/08/2007 - Registro Particolare 64988 Registro Generale 32708

Atto del Notaio DE LUCA MARCO Repertorio 30351/15592 del 06/08/2007- [redacted] che [redacted] a stipulato con [redacted] necessario

all'ottenimento del PdC del complesso immobiliare di cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte;

4. TRASCRIZIONE del 07/07/2011 - Registro Particolare 23008 Registro Generale 36786

Atto del Notaio DE LUCA MARCO Repertorio 36232/19585 del 15/06/2011- redazione REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;

5. TRASCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 4794 Registro Generale 6969

Atto a rogito del Notaio DE LUCA MARCO Repertorio 36942/20137 del 20/01/2012 atto di compravendita a mezzo del quale [redacted], ha

venduto [redacted] gli immobili oggetto di procedura;

6. ISCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 943 Registro Generale 6970

Atto del Notaio DE LUCA MARCO Repertorio 36943/20138 del 20/01/2012 ipoteca volontaria a favore [redacted] 6

derivante da concessione a garanzia di mutuo, [redacted]

[redacted], per mutuo della durata di 30 anni pari alla somma di 170.000,00 Euro, con una ipoteca di € 340.000,00, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento;

7. TRASCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 26135 Registro Generale 37162

Pignoramento immobiliare notificato dal UNEP TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1149 del 28/07/2020 emesso [redacted] gravante sugli immobili oggetto di procedura.

▪ **Immobile sito in Via della Foce Micina n.10/E piano: S1 int.11 scala: F;**

Tipo : cantina sub.82 – (vedi quesito 2.A)

VEDI ELENCO RIPORTATO PER IL SUB 32

▪ **Immobile sito in Via della Foce Micina n. 8 piano: S1 int.22;**

Tipo : posto auto coperto sub.20 – (vedi quesito 2.A)

VEDI ELENCO RIPORTATO PER IL SUB 32

IPOTECHE:

ISCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 943 Registro Generale 6970

Atto del Notaio DE LUCA MARCO Repertorio 36943/20138 del 20/01/2012 ipoteca volontaria a favore della [redacted]

concessione a garanzia di mutuo, [redacted] per mutuo della durata di 30 anni pari alla somma di 170.000,00 Euro, con una ipoteca di € 340.000,00, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

PIGNORAMENTI:

. TRASCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 26135 Registro Generale 37162

Pignoramento immobiliare notificato dal UNEP TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1149 del 28/07/2020 [redacted], gravante sugli immobili



oggetto di procedura.
SEQUESTRI: NO
DOMANDE GIUDIZIALI: NO
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETA	PROPRIETA AL VENTENNIO
[REDACTED] il	no

PROVENIENZA (1. F):

presente in atti

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :

Gli immobili oggetto di causa sono pervenuti al sig. [REDACTED] Atto di compravendita a rogito del Notaio De Luca Marco Repertorio 36942/20137 del 20/01/2012 a mezzo del quale [REDACTED] ha venduto gli immobili oggetto di procedura.

[REDACTED] con atto di acquisto a rogito del Notaio Mazza Pietro del 15.05.1990, trascritto il 07.06.1990 ha acquistato [REDACTED] il terreno sul quale, ha poi edificato il complesso residenziale di cui l'immobile oggetto di pignoramento ne è parte. La costruzione è stata realizzata dalla [REDACTED] con PdC del Comune di Flumicino n.235/07 del 06/12/2007.

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile:

Con certificato del 27.12.2021 emesso dall'ufficio Anagrafe del [REDACTED] il CERTIFICATO DI MATRIMONIO [REDACTED] il

[REDACTED] si sono uniti in matrimonio [REDACTED] b

-e2 - Certificato di matrimonio:

Certificato di Matrimonio (Anno 2001 Numero 64 Parte II Serie A Ufficio 1) emesso il 13.01.2022, in cui è esplicitato che il giorno [REDACTED] il

[REDACTED] hanno contratto il matrimonio con annotazione del 29.05.20201 che gli sposi hanno [REDACTED]

Firmato Da: VARLESE VALENTINA Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 112erf81ac72f0d512d62c5f2b0de9eaf



2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

Immobil e sito in Via della Foce Micina n.10/E - foglio 735, particella 1621 sub. 32	Tipo : abitazione-appartamento	
COMUNE	Fiumicino - Località Isola Sacra	
VIA / CIVICO	Via Foce Micina n.10/E	
PIANO/INTERNO	piano 2° int.5 scala: F	
Sub 32	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	A.K.	5.60 mq
	SOGG/PRANZO	17.40 mq
	LETTO	14.40 mq
	BAGNO	5.00 mq
	DISIMPEGNO	3.60 mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		46,00 mq
Accessori dell'immobile - sub32	SUPERF. CALPESTABILE	
balcone	19.10 mq	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	All.2	

CONFINI

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

lato Nord: affaccio libero su area esterna

lato Sud: sub 16 e sub 4 area comune (vano scala "F")

lato Est: sub 33

lato Ovest: sub 17

Pertinenze: cantina al piano seminterrato individuata al n.11, identificata al catasto con sub 82 e composto auto coperto al piano seminterrato, individuato al n.22, catastalmente identificato alla part.lla 1462 sub. 20

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Cate g.	Class e	Consist .	Superficie catastale	Rendita
735	1621	32	1	A/2	5	3 vani	Totale: mq 62,00 Escl. aree scoperte: mq 55,00	€ 418,33

Indirizzo: VIA DELLA FOCE MICINA n. 10E piano: 2 interno: 5 scala: F;

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile oggetto di contenzioso, si trova al piano secondo del fabbricato condominiale scala "F" individuato all'int.5.

La maggior parte degli ambienti presentano una pavimentazione omogenea in gres 40x40 cm, colore chiaro, con battiscopa di analoga finitura di h. 8,00 cm, pareti e soffitti con tinteggiature di colore chiaro. La camera da letto presenta una pavimentazione in parquet con listelli di legno ad essenza faggio e battiscopa in legno (h.8,00 cm) di analoga finitura.

Il locale bagno si compone di quattro elementi, tra cui una vasca idromassaggio e sanitari del tipo sospeso. Le pareti interamente rivestite da maioliche in gres decorato color azzurro dim. 20x20 cm fino ad un'altezza di 2.00 m, e presentano ad un'altezza di circa 1,40 cm da terra una fascia di 60 cm con decoro a tessere blu (finto mosaico) mentre la pavimentazione è



stata realizzata in gres colore blu dim. 20x20 cm.

L'angolo cottura all'interno del soggiorno/pranzo presenta sulle pareti un rivestimento costituito da maiolica in gres dim. 20x20 cm con finitura a "tesserine da mosaico" di colore beige, per un'altezza di 1.60 m.

Gli infissi esterni sono in alluminio con finitura bianca, vetrocamera e zanzariere a scomparsa; tutti sono dotati di avvolgibili oscuranti elettrificati.

Le porte interne sono in legno bianco con decoro intarsiato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato, con impellicciatura in legno bianco intarsiato.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria originario è del tipo autonomo, i corpi scaldanti sono costituiti da elementi in alluminio verniciato bianco con installazione a parete ed inoltre nel soggiorno e nella camera da letto sono installati condizionatori del tipo a parete.

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

L'impianto elettrico del tipo sfilabile, sottotraccia, è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione, è presente l'impianto videocitofonico.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Fiumicino, località Isola Sacra, in Foce Micina n.10/E.

L'immobile oggetto di procedura fa parte di un complesso residenziale costituito da unità residenziali ed unità commerciali. L'accesso è garantito da un'ampia zona pedonale con parti a destinate a verde urbano.

La costruzione presenta delle strutture portanti miste con pilastri in c.a. e muratura in laterizi; copertura piana; le tamponature esterne sono interamente rivestite da maioliche in gres di varie dimensioni di colore chiaro, la parete esterna del corpo scala è costituita da una parete vetrata a tutt'altezza con infissi in parte apribili.

I balconi hanno parapetti costituiti da fioriere in muratura con finitura ad intonaco e tinta bianca alternati a parti con parapetti in lastre di cristallo. La pavimentazione è in gres colore chiaro.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

L'area esterna presenta illuminazione del tipo da esterno.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile presenta all'esterno complessivamente un ottimo stato di conservazione, dovuto anche alla giovane età del fabbricato di recente costruzione. Tutto il complesso è in ottimo stato conservativo, incluse le aree a verde esterne che risultano ben mantenute.

Immobile sito in Via della Foce Micina n.10/E - foglio 735, particella 1621 sub. 82

Tipo : cantina

COMUNE

Fiumicino - Località Isola Sacra

VIA / CIVICO

Via Foce Micina n.10/E

PIANO/INTERNO

piano s1- int.11- scala: F

Sub 82- accessorio
sub 32

UNITÀ AMBIENTALE

cantina

SUPERF. CALPESTABILE

mq 2.40

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

Mq 2.40

CONFINI



DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Cate g.	Class e	Consist .	Superficie catastale	Rendita
735	1462	20	1	C/6	11	15,00 mq	Totale: mq 15,00	€ 51,90
Indirizzo: VIA DELLA FOCE MICINA n. 8 piano: S1 interno: 22								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Il posto auto individuato al n.22, si trova all'interno dell'autorimessa di uso comune al complesso di edifici al piano seminterrato. A tale locale si accede a mezzo di rampa carrabile con ingresso dal civico n.8. Il posto auto risulta individuato con linee tracciate a terra di colore bianco, ed sul lato destro dello stallo sono presenti due pilastri che separano in maniera univoca il posto auto da quello successivo.</p> <p>Il locale autorimessa presenta le pareti a rustico tinteggiate in bianco.</p> <p><u>DOTAZIONE IMPIANTISTICA</u></p> <p>E' presente l'impianto a vista di illuminazione comune all'intera autorimessa.</p> <p><u>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE</u></p> <p>L'immobile presenta complessivamente un buono stato di conservazione.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>Il fabbricato in cui è posizionato il posto auto è un fabbricato costituito da un solo piano fuori terra a destinazione interamente commerciale, ed un piano seminterrato destinato ad autorimessa.</p> <p><u>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE</u></p> <p>L'immobile presenta complessivamente un buono stato di conservazione.</p>								

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte****Immobile sito in Via della Foce Micina, n.10/e – sub 32**

L'immobile oggetto di contenzioso è un immobile di tipo abitativo non di lusso, appartenente alla categoria catastale A/2 abitazioni di tipo civile. La costruzione dell'immobile risulta ultimata in data 09.01.2012, pertanto ad oggi è trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati abitativi risultano:

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

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

Immobile sito in Via della Foce Micina, n.10/e – sub 82

COME INDICATO PER IL SUB 32

Immobile sito in Via della Foce Micina, n.8 – sub 20

COME INDICATO PER IL SUB 32



3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

L'identificazione del bene oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento Repertorio 1149 del 28/07/2020, risulta conforme allo stato attuale del bene.

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

-a1: non ricorre

-a2: non ricorre

-a3: non ricorre

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Non ricorre

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie**Immobile sito in Via della Foce Micina, n.10/e**

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

Immobile sito in Via della Foce Micina, n.8

Come sopra indicato



4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:
Zona di PRG B3a - "Isolato Stazione"

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):
non ricorre

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta essere stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Atto d'obbligo n.57055 del 09.08.2007
- PdC del Comune di Fiumicino n.235/07 del 06/12/2007
- PdC Comune di Fiumicino n.90/09 del 03/06/2009
- PdC Comune di Fiumicino n.91/09 del 03/06/2009
- VARIANTE al PdC n.90/09 del 03/06/2009 presentata il 09.11.2010 prot.86359 - succ. rettifica con prot.6452 del 25.01.2011
- PdC in variante al PdC 90/2009 n.243/2011 del 30.12.2011
- Certificato di fine lavori del 16/06/2011 n.48758 ed integrazione del 09.01.2012

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata presentata domanda per il rilascio della certificazione di agibilità in data 17 gennaio 2013 con protocollo 4502. Il Comune di Fiumicino con Protocollo Partenza N. 40888/2022 del 21-02-2022, relativamente all'istanza posta dalla sottoscritta, se l'immobile in oggetto fosse in possesso e meno del certificato di agibilità richiesto con nota prot.4502 del 17/01/2013, ha risposto che *"bisogna risalire alla normativa vigente all'epoca della presentazione ovvero al DPR 380/01 prima dell'avvento del D.lgs. 222/2016 che ha modificato l'art. 25 del DPR 380/01 procedimento per il rilascio del certificato di agibilità, che stabiliva che entro trenta giorni dalla ricezione della domanda il dirigente o il responsabile del competente ufficio, avrebbe dovuto rilasciare il certificato previa verifica della documentazione. Trascorso inutilmente il suddetto termine, l'agibilità si intendeva attestata per silenzio assenso se era rilasciato il parere dell'ASL, mentre in caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio assenso era di sessanta giorni. Per doverosa informazione non risulta presentata nessuna autodichiarazione in merito alla domanda inoltrata. Si comunica, inoltre che risulta presentata una SCA dal sig. Mancini Alessandro in qualità di Amministratore del condominio di Via Foce Micina 8-12 realizzato con PDC 91/2009 prot. 117893 del 6/11/2017, che si allega alla presente"*

A tale dichiarazione con pec del 24.02.22 la sottoscritta ha richiesto ulteriori chiarimenti in merito al possesso di agibilità dell'immobile, dal momento che la SCA presentata dal Sig. Mancini Alessandro, riguarda esclusivamente il locale autorimessa al seminterrato del fabbricato.

Si è in attesa di ricevere comunicazioni in merito dal Comune di Fiumicino.

Quesito 4.E) - Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Non ricorre



5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: non quantificabili
Spese straordinarie già deliberate: non quantificabili
Spese condominiali: In data 29.12.21 è stato richiesto all'amministratore [redacted] eventuali quote insolute a carico [redacted] di pignoramento. In data 06.02.22 veniva sollecitato a [redacted] ni, quanto già richiesto nel mese di dicembre. Con pec del 25.02.22 veniva ulteriormente sollecitato [redacted] a fornire informazioni sulle quote condominiali insolute a [redacted]. Alla data odierna non sono state fornite informazioni alcune sull'esistenza di quote insolute o spese condominiali straordinarie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.
Altro:

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

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

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.10/e – sub 32-sub 82	L'immobile risulta libero ed occupato saltuariamente dalla proprietà [redacted] come dichiarato dallo stesso al Custode delegato durante il sopralluogo di accesso ai luoghi. Inoltre, con PEC: 55AE385D-8076-2ED8-6AEC-7DC637D64A6E@cert.interno.it- il Commissariato di Pubblica Sicurezza – distaccamento di Fiumicino, ha dichiarato che non risulta alcun nominativo residente presso l'immobile.	
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.8 – sub 20	Come sopra	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.10/e – sub 32-sub	[redacted]	Atto di compravendita a rogito del Notaio De Luca Marco- Repertorio	La data di trascrizione del pignoramento è il 18.09.2020.



Immobile sito in Via della Foce Micina, n.8 -	sig. ██████████ ██████████	Foglio 735, particella 1462 sub. 20	Immobile pignorato per intero
--	-------------------------------	---	-------------------------------------

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

La sottoscritta CTU procederà alla stima degli immobili suddividendoli in due lotti distinti. Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono tra loro distinti, ed a ciascuno è stato attribuito al catasto un sub proprio. Visto che l'appartamento(sub.32) e la cantina (sub.82) appartengono allo stesso fabbricato con numero civico, foglio e particella coincidenti, visto inoltre che il valore della cantina preso singolarmente non permetterebbe sotto l'aspetto economico-funzionale il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta della funzionalità che aveva il tutto, comportando un deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso, per le ragioni sopra esposte, la sottoscritta CTU ha scelto di costituire per la vendita un lotto n.1 composto dall'appartamento sub.32 e dalla cantina sub.82, ed un lotto n.2 composto dal posto auto coperto, identificato al civico n.8, e catastalmente al foglio 735, particella 1462 sub. 20.

- Giudizio di indivisibilità:

non ricorre

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

In base a quanto indicato al punto 7/b la sottoscritta ha suddiviso gli immobili oggetto di procedura in due lotti distinti e precisamente:

Lotto n.1: Via della Foce Micina, n.10/e - foglio 735, particella 1621

- sub. 32, ctg. A/2 (appartamento) piano 2, interno 5, scala: F;

- sub.82, ctg C/2, (cantina) piano S1, interno 11, scala: F.

Lotto n.2: Via della Foce Micina, n.8 - foglio 735, particella 1462

-sub.20 ctg C/6, (posto auto), piano S1, n.22.

Tali lotti non necessitano di suddivisione perché costituiti da immobili già divisi in natura e già distinti anche catastalmente.

Pertanto, i beni pignorati possono essere venduti in due lotti separati.



8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

• **Superficie commerciale**

LOTTO N.1				
Immobile Immobile sito in Via della Foce Micina, n.10/e – Scala F. -SUB 32- piano 2, interno 5 (appartamento) -SUB 82 -piano 51, interno 11(cantina)		Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 46,00	110% muri perimetrali	mq 50,60
Sup. di ornamento	Balcone	Mq 19,10	25% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	Mq 4,77
Accessori	Cantina	Mq 2,40	35%	Mq 0,84
Superficie commerciale				Mq 56,22

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

Descrizione metodo:

8.1 Criterio di Stima n.1

Listino Borsino Immobiliare I semestre 2021 del Comune di Fiumicino – Località Isola Sacra
Zona: Centro

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Abitazioni in stabili di fascia media: Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
1.323 €/mq	1.739 €/mq	2.155 €/mq

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

Abitazioni in stabili di fascia media (valore massimo): 2.155 €/mq unitario

VALORE DI MERCATO

Superficie convenzionale	56,22 m²
---------------------------------	----------------------------

Mq. 56,22 * € 2.155 = € 121.154,10 (centoventunomilacentocinquattroquattro/10)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile				
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.10/e – Scala F. -SUB 32-SUB 82	BI	Min. 1.323,00 ÷ Max. 2.155,00	€/mq 1.739,00	€/mq 1.740,00



- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

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

Coeff. età-qualità-stato: per fabbricato età 10 anni non c'è deprezzamento

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

Σ coeff. = 1

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

€ 121.154,10 * 1.0 = **€ 121.154,10** (centoventunomilacentocinquattraquattro/10)

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.10/e - Scala F. -SUB 32-SUB 82	56,22 mq	€/mq 2.155,00	€ 121.154,10
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 121.200,00 (centoventumiladuecento/00)

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

Descrizione metodo:

8.2 Criterio di Stima n.2

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

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Periferica/ISOLA SACRA-DARSENA (VIA DEL FARO)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: BUONO

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI

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

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogenizzata (mq)

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

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



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

K2 livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Sup.: 56,22 mq

Inserisci coefficiente K1	0,80
Inserisci coefficiente K2	0,50
K = (K1 + 3 K2) / 4	0,575

Tipologia immobile Abitazione civile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.10/e - Scala F. -SUB 32-SUB 82	OMI Min. 1.750,00 €+ Max. 2.600,00 €	€/mq 2.175,00	€/mq 2.180,00

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K
VNUM: 1.750+(2.600-1.750) X 0.575 = **2.238,75 €/mq**

valore normale unitario corretto	€/mq
	2.200,00
Sup. omogenizzata	mq
	56,22
VALORE NORMALE	123.684,00 €

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

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

Coeff. età-qualità-stato: per fabbricato età 10 anni non c'è deprezzamento

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

Σ coeff. = 1

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

€ 123.684*1.0= € 123.684,00 (centoventitremilaseicentoottantaquattro/00)

Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.10/e - Scala F. -SUB 32-SUB 82	56,22 mq	€/mq 2.200,00	€ 123.684,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 123.700,00 (centoventitremilasettecento/00)



- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -		
Non ricorre		
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione: non ricorre		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)		
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 1 - Villino	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	121.200,00	Centoventunomiladuecento/00
Criterio di Stima 2	123.700,00	Centoventitremilasettecento/00
Media valori	122.450,00	Centoventiduemilaquattrocentocinquanta/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 1	122.500,00	Centoventiduemilacinquecento/00

LOTTO N.2			
Immobile	Sup. netta (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiunta
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.8. -SUB 20- piano S1, num.22, (posto auto coperto)	mq 12,50	(in autorimessa collettiva)	
Superficie commerciale			Mq 12,50

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

Descrizione metodo:

8.1 Criterio di Stima n.1

Listino Borsino Immobiliare I semestre 2021 del Comune di Fiumicino - Località Isola Sacra
Zona: Centro

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Posti auto coperti

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
643 €/mq	794 €/mq	945 €/mq

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

Posto auto coperto (valore massimo): 945 €/mq unitario

VALORE DI MERCATO

Superficie netta	12,50 m²
-------------------------	----------------------------

Mq. 12,50 * € 945 = € 11.812,50 (undicimilaottocentododici/50)

Firmato Da: VARLESE VALENTINA Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA.3 SerieA#: 112e91ac72f0d512d62c512b0e9e6f



Tipologia immobile Abitazione civile		Valori di mercat o €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.8. -SUB 20- piano S1, num.22, (posto auto coperto)	BI	Min. 643,00 ÷ Max. 945,00	€/mq 794,00	€/mq 800,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato non si è ritenuto necessario applicare i coefficienti correttivi

- **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a: € 11.812,50** (undicimilaottocentododici/50)

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.8. -SUB 20-	12,50 mq	€/mq 945,00	€ 11.812,50
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 11.800,00 (undicimilaottocento/00)

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

Descrizione metodo:

8.2 Criterio di Stima n.2

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

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Periferica/ISOLA SACRA-DARSENA (VIA DEL FARO)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: BUONO

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI

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

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogenizzata (mq)

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

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1(taglio superficie) e K2 (livello di piano)



ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1		
in base alla superficie catastale	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 m	0,3
	oltre 150mq	0

K2		
livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Sup.: 12,50 mq

Inserisci coefficiente K1	1
Inserisci coefficiente K2	0
K = (K1 + 3 K2) / 4	0,25

Tipologia immobile		Valori di mercato o €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile				
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.8. -SUB 20-	OMI	Min. 950,00 + Max. 1.400,00	€/mq 1.175,00	€/mq 1.170,00

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K
 VNUM: $950 + (1.400 - 950) \times 0.25 = 1.062,50 \text{ €/mq}$

valore normale unitario corretto	€/mq
	1.062,50
Sup. netta	mq
	12,50
VALORE NORMALE	13.281,25 €

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato non si è ritenuto necessario applicare i coefficienti correttivi

- **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**
€ 13.281,25 (tredicimiladuecentoottantuno/25)

Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito in Via della Foce Micina, n.8. -SUB 20-	12,50 mq	€/mq 1.062,50	€ 13.281,25
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 13.200,00 (tredicimiladuecento/00)

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

Non ricorre



- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione: non ricorre		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)		
Immobile sito in Via Narbolia n.24 -SUB 1 - Villino	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	11.800,00	Undicimilaottocento/00
Criterio di Stima 2	13.200,00	Tredicimiladuecento/00
Media valori	12.500,00	Dodicimilacinquecento/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 2	12.500,00	Dodicimilacinquecento/00

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

Descrizione metodo: non ricorre

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto di applicare i valori sopradescritti in quanto ritenuti congrui per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo del 24.06.2021.

Prezzo base d'asta dei lotti:

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

- **LOTTO N.1** - Abitazione e locale cantina - Via Foce Micina, n.10/e - sub.32-82 - P.2°-S1
€ 122.500,00 (centoventiduemilacinquecento/00)
 VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:
122.500/56.22 mq = € 2.179,00 al mq
- **LOTTO N.2** -Posto auto coperto in autorimessa collettiva-Via Foce Micina,n.8-sub.20-P.S1
€ 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)
 VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:
12.500/12.50 mq = € 100,00 al mq

CONCLUSIONI GENERALI

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

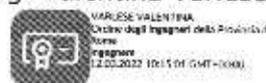
- **LOTTO N.1: € 122.500,00** (centoventiduemilacinquecento/00) a valere sul prezzo base di vendita.
- **LOTTO N.2: € 12.500,00** (dodicimilacinquecento/00) a valere sul prezzo base di vendita.

A tale importo andranno sottratte le eventuali morosità condominiali, od opere di manutenzione attualmente non disponibili (vedi punto 5B).

Civitavecchia, li 11.03.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Valentina Varlese



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- All.1 note di trascrizione e iscrizione;*
- All.2 elaborato fotografico;*
- All.3 visure catastali, visura planimetrica;*
- All.4 titoli abilitativi;*
- All.5 usi civici;*
- All.6 contratti di locazione;*
- All.7 certificato stato civile – matrimonio;*

