



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici**

**Esecuzione Immobiliare**

Contro

Procedimento n. 183/2015

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato ing. Maura Battilocchio  
Iscritta all'Albo della Provincia di Roma al n. 28580

[REDACTED]

Il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Carmela Margherita Rodà, del Tribunale Civile di Civitavecchia, nell'udienza del 09/02/2017, ha conferito alla sottoscritta, dott. Ing. Maura Battilocchio, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella Esecuzione n. 145/2015, formulando i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;  
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e dei 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descriva, previo necessario accesso, 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.);
- 3) 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;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione


ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate,

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) 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 per l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) 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;
- 9) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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;
- 10) 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 risultano 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;

- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) 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;
- 13) 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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, inoltre, che l'esperto:

- 
- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
  - b) invii, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ad al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
  - c) 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;
  - d) depositi, 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
  - e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
  - f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
  - g) Segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
  - h) Provveda a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

### **Risposta al Quesito n° 1**

E' stata verificata in via prioritaria la presenza della documentazione ipo-

catastale (in atti del 25-09-2015) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente ai soggetti a carico del quale verte la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

**Dati Catastali:**

Abitazione sita in Fiumicino, località Fregene, **via Cervia 58**, così composta:

Piano terra: Soggiorno, cucina, lavanderia, bagno, piccola corte e locale tecnico;

Piano primo: 3 camere, guardaroba, 2 bagni, disimpegno, balcone;

Secondo piano: guardaroba, ripostiglio, studio e bagno.

**(catastalmente)**

**Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Fiumicino come segue:**

- **Foglio 700, particella 18, sub 502, via Cervia n° 58, Piano T-1-2 - Cat A/4 - classe 4 - vani 11,5 - R.C. Euro 1.217,55.**

**Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato**

**Formalità contro:**

A carico dei Sigg.

\_\_\_\_\_ , per il periodo dal 03 Dicembre 1981 al 20 Luglio 2015:

Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 in data 25 Marzo 2015 ai nn. \_\_\_\_\_ reg.part. e \_\_\_\_\_ reg. gen., a favore di \_\_\_\_\_ per Euro \_\_\_\_\_ , a carico dei sigg.

sopra generalizzati.

Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 in data 28 Aprile 2015 ai nn. \_\_\_\_\_ reg.part. e \_\_\_\_\_ reg. gen., a favore della \_\_\_\_\_ , per Euro \_\_\_\_\_ a carico del sig.

\_\_\_\_\_ generalizzato.

Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 Giugno 2015 ai nn. \_\_\_\_\_ reg.part. e \_\_\_\_\_ reg. gen., a favore di \_\_\_\_\_ , per Euro \_\_\_\_\_ a carico dei sigg.

sopra generalizzati.

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 in data 20 Luglio 2015 ai nn.                      reg.part. e                      reg. gen., a favore di

**N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA, e verificare se sono intervenuti altri creditori.**

### **Risposta al Quesito n° 2**

Immobile sito in Fiumicino, in località Fregene, in Via Cervia 58, così composto:

Piano terra: Soggiorno, cucina, lavanderia, bagno, locale tecnico e corte comune;

Piano primo: 3 camere, guardaroba, 2 bagni, disimpegno, balcone;

Secondo piano: guardaroba, ripostiglio, studio e bagno.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Fiumicino al foglio 700, particella 18, subalterno 502, categoria A/4, 11,5 vani, rendita 1.217,55 €, confina con altre proprietà e con Via Cervia.

La proprietà è di circa 195,36 mq lordi commerciali (distribuiti sui 3 piani).

L'immobile esternamente presenta una tinteggiatura di colore marrone chiaro graffiata. La porta di accesso è in legno.

Al piano terra è presente la stessa pavimentazione in tutti gli ambienti, cotto di colore marrone (25x25), fatta eccezione del bagno, nella quale è presente una pavimentazione in ceramica bianca puntinata di nero e grigio (20x30). I rivestimenti del bagno, alti 2,10 m, sono in ceramica bianca puntinata di nero e grigio (20x30). Il pavimento del bagno è parzialmente rotto. Sono presenti i seguenti sanitari di colore bianco: piatto doccia, lavabo, bidet, wc.

I rivestimenti della cucina, alti 2,00 m, sono bianchi (9x9). Dalla portafinestra della cucina è possibile accedere alla corte comune, per raggiungere il locale tecnico, nella quale è posizionata la caldaia a gasolio da 27,2 kW, matricola 3502287900, a.c. 2005, per i soli riscaldamenti.

Nella lavanderia, con rivestimenti alti 2,20m di colore bianco (20x20), è presente il boiler a servizio del piano terra, il quale risulta essere rotto.

I pavimenti del soggiorno e della lavanderia sono parzialmente rotti.

Nel soggiorno è presente un grande camino (dim. 1,75x0,90 h=1,40m).

Tutte le finestre del piano terra sono in legno bianco all'inglese con vetrocamera e con persiane in legno marroni.

Tutte le pareti del piano terra sono tinteggiate di bianco.

I radiatori sono presenti in tutti gli ambienti.

Dal soggiorno, tramite scala ad L in marmo di colore marrone chiaro si raggiunge il primo piano (larghezza scala 86 cm).

La pavimentazione di tutti gli ambienti del primo piano, fatta eccezione per i bagni, è in parquet posto a spina di pesce. Il parquet è rovinato in corrispondenza delle portefinestre delle camere da letto.

Tutte le finestre del piano primo sono in legno bianco all'inglese con vetrocamera e con persiane in legno marroni.

Tutte le pareti del piano primo sono tinteggiate di bianco.

Il primo bagno, con pavimenti e rivestimenti di colore celeste (25x20), ha il bidet ed il wc di colore bianco, mentre il lavabo è di colore beige chiaro. La doccia è a pavimento.

Il secondo bagno, con pavimenti e rivestimenti bianchi (20x33), con greca (5 cm) di colore argento, ha i seguenti sanitari in porcellana bianca: vasca, wc, bidet, lavabo.

Il balcone sulla quale affacciano 2 camere, largo 60cm, è pavimentato con piastrelle in ceramica (20x10), di colore marrone chiaro ed ha parapetto in muratura alto 98 cm.

I radiatori sono presenti in tutti gli ambienti.

Dal guardaroba del piano primo è possibile accedere al sottotetto tramite scala in legno e metallo larga 70cm. L'altezza massima del sottotetto è di 2,50m, mentre quella minima è pari a 1,30m.

La pavimentazione di tutti gli ambienti del sottotetto, fatta eccezione per il bagno, è in parquet posto a spina di pesce (5x26).

Tutte le finestre del sottotetto sono in legno bianco all'inglese con vetrocamera.

Sono presenti armadi a muro che contengono il boiler a servizio del primo e del secondo piano.

Il bagno, con pavimenti e rivestimenti di colore bianco (20x20), ha i seguenti sanitari in porcellana bianca. Piatto doccia, lavabo, wc e bidet.

### **Risposta al Quesito n° 3**

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

### **Risposta al Quesito n° 4**

L'immobile corrisponde alla planimetria catastale.

### **Risposta al Quesito n° 5**

Nel P.R.G. del Comune di Fiumicino, l'unità immobiliare si trova in zona Urbanistica "B" Conservazione, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti - Sottozona "B3a" zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.

PPE - Completamento a ville del tipo A (art.18 N.T.A.)



Nelle aree ricomprese nella zona destinata al "completamento a ville del tipo A", oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme e fermo restando che i frazionamenti devono garantire ad ogni edificio la sua area di pertinenza commisurata ai rapporti di cui alle previgenti norme, è altresì possibile il completamento degli edifici esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, nonché l'edificazione di eventuali superfici fondiarie non utilizzate, nel rispetto dei seguenti indici:

Rc Rapporto di copertura massimo 1/10

Cm Copertura massima assoluta mq 400

H Altezza massima ml 8,50

If Indice di fabbricabilità fondiario 0,85

Ds Distacco minimo dal confine su strada ml 10,00

Dc Distacco minimo dal confine interno ml 5,00

Df Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano ml 10,00

Quando al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente, il distacco minimo dal confine interno può essere ridotto a ml. 8,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

### **Risposta al Quesito n° 6**

Poiché attualmente l'immobile si trova nel Comune di Fiumicino e all'epoca della realizzazione si trovava in quello di Roma sono state eseguite indagini in entrambi i comuni. Tale ricerca non ha prodotto nessun esito come di seguito riportato.

Sono state effettuate varie richieste al comune di Fiumicino dalle quali è emerso che con prot. 9940 del 29/03/1986 del Comune di Roma, corrispondente al prot. 98871/87 del Comune di Fiumicino è stata presentata un'istanza di condono dal sig. \_\_\_\_\_ tramite modello 47/85, completa di bollettino dell'oblazione, ma priva di elaborati grafici esplicativi.

Sempre al Comune di Fiumicino risulta che con prot. 74550 del 25/10/2012 la sig.ra \_\_\_\_\_ ha presentato un'istanza per lavori di ordinaria manutenzione senza elaborati grafici e titoli abilitativi.

Per ciò che concerne il Certificato di Agibilità il Comune di Fiumicino richiede il protocollo di presentazione o il permesso di costruire di riferimento per poterne effettuare la ricerca.

Al Comune di Roma sono state presentate 2 istanze formali di accesso agli atti senza nessun esito. La seconda domanda di accesso agli atti inoltrata il 12/03/2018 con prot. QI/2018/0043319 ad oggi risulta ancora non evasa.

Pertanto non è stato possibile reperire né il titolo abilitativo, né il Certificato di Agibilità, poiché come certificato dal Dipartimento Programmazione e

Attuazione Urbanistica del Comune di Roma i dati riportati sull'atto di proprietà e sulle visure catastali non sono sufficienti per effettuare la ricerca.

### **Risposta al Quesito n° 7**

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Risulta un intervento nell'esecuzione da parte di \_\_\_\_\_ per un credito di eurc \_\_\_\_\_ in data 29/01/2018.

### **Risposta al Quesito n° 8**

Il bene pignorato, costituito da un'abitazione posta su tre livelli (PT, P1, P2), è vendibile in un unico lotto.

### **Risposta al Quesito n° 9**

L'immobile è pignorato per la piena proprietà.

### **Risposta al Quesito n° 10**

L'immobile attualmente è occupato dagli esecutati sigg.

### **Risposta al Quesito n° 11**

Non necessario

### **Risposta al Quesito n° 12**

L'immobile non è soggetto ad usi civici, è invece sottoposto ai seguenti vincoli:

- Legge 431/85 art. 1 quinquies
- D.Lgs 42/04( (Legge 1497/39)
- P.T.P.R. Tav A zona Paesaggio degli insediamenti urbani
- P.T.P.R. Tav B zona lett. C) e D) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 – art. 134 co. 1 lett. A D. Lvo 42/04 e art. 136 D. Lvo 42/04
- P.P.E. Completamento a ville del tipo A (art.18 N.T.A.)  
Nelle aree ricomprese nella zona destinata al "completamento a ville del tipo A", oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art. 16 delle presenti norme e fermo restando che i frazionamenti devono garantire ad ogni edificio la sua area di pertinenza commisurata ai rapporti di cui alle previgenti norme, è altresì possibile il completamento degli edifici esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, nonché l'edificazione di eventuali superfici fondiarie non utilizzate, nel rispetto dei seguenti indici:  
Rc Rapporto di copertura massimo 1/10  
Cm Copertura massima assoluta mq 400

H Altezza massima ml 8,50

If Indice di fabbricabilità fondiario 0,85

Ds Distacco minimo dal confine su strada ml 10,00

Dc Distacco minimo dal confine interno ml 5,00

Df Distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano ml 10,00

Quando al progetto edilizio venga preventivamente approvata una previsione

planovolumetrica estesa ad un comprensorio delimitato dalla maglia viaria adiacente, il distacco minimo dal confine interno può essere ridotto a ml. 8,00 (eventualmente aumentato fino all'altezza massima del fabbricato più alto) quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Non risultano spese condominiali.

### **Risposta al Quesito n° 13**

#### **Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:**

Il bene è costituito da una abitazione indipendente posta in adiacenza ad un'altra abitazione;

- l'immobile è ubicato in via Cervia, a circa 1,2 km dal mare;
- si sviluppa su 3 piani fuori terra (piano terra – piani 1-2), dove al civico 58 di via Cervia, insiste l'accesso all'immobile esecutato;
- ha destinazione residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è discreto;
- Non è stato possibile reperire nè il titolo abilitativo, né il Certificato di Agibilità.

L'immobile oggetto di stima:

- è costituito da piano terra, piano primo, piano secondo;
- l'immobile gode di affacci discreti.

**nonché dei seguenti coefficienti di merito:**

- **Stato locativo:** occupato dagli esecutati sigg.

- **Proprietà:**

*"proprietà per 1/2";*

*"proprietà per 1/2";*

- **Piano:** terra, primo e secondo;
- **Stato di conservazione:** discreto;

- **Luminosità:** discretamente luminoso;
- **Esposizione e vista:** mista;
- **Tipologia:** civile Abitazione;
- **Riscaldamento:** si "gasolio".

L'altezza dei locali varia da ml. 2,50 ai 1,30 ml (sottotetto), ai ml. 3,00 (piano terra e primo piano).

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

la superficie commerciale dell'immobile è di mq 162,80 netti, così calcolati:

- la superficie dell'abitazione al primo e secondo piano è pari a 139 mq;
- la superficie della mansarda è pari a 66,00 mq, equivalenti alla superficie ragguagliata di 23,10 mq (35%);
- la superficie del balcone è pari a 2,76 mq, equivalenti alla superficie ragguagliata di 0,70 mq (25%);

la superficie complessiva commerciale dell'immobile è pertanto di 195,36 mq lordi.

**Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 2.200,00.**

**Mq 195,36(lordi)x €/mq 2.200,00 = € 429.792,00 (valore di mercato)**

**Ritenendo opportuno ridurre tale importo a causa della mancanza del titolo abilitativo.**

**Si ottiene un valore di mercato pari ad € 320.000,00**

**€ 320.000,00 (valore di mercato)**

**Diconsi eurotrecentoventimila/00**

**FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:**

**1. VENDITA UNICO LOTTO:**

**€ 320.000,00 (valore di mercato)**

**Diconsi eurotrecentoventimila/00**

**2. DATI CATASTALI:**

**Comune di Fiumicino:**

- **Foglio 700, particella 18, sub 502, via Cervia n° 58, Piano T-1-2 - Cat A/4 - classe 4 - vani 11,5 - R.C. Euro 1.217,55.**

**3. CONFINI:**

affaccio su via Cervia - altre proprietà.

**PREZZO BASE D'ASTA:**  
**€ 320.000,00 (valore di mercato)**  
**Diconsi eurotrecentoventimila/00**

**Via Cervia n. 58**

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- A) Raccomandata;
- B) Verbale di sopralluogo n.1;
- C) Accesso agli atti al comune di Fiumicino;
- D) Atto;
- E) Planimetria - visura;
- F) Foto;
- G) Accesso agli atti al comune di Roma;
- H) Valori OMI;
- I) Descrizione dettagliata del bene

**Civitavecchia, li 22-05-2018**

IL C.T.U.  
Ing. Maura Battilocchio



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

L'anno duemiladiciotto addi ventidue del mese di **Maggio**, a mezzo sistema posta certificata si deposita l'allegata perizia che si compone di pagine **15** più numero **9** allegati distinti dalla lettera "A" alla lettera "I".

IL C.T.U.

Ing. Maura Battilocchio



N.B copia della presente è stata trasmessa a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

**Provincia:** ROMA

**Comune:** FIUMICINO

**Fascia/zona:** Suburbana/FREGENE (VIA CASTELLAMMARE)

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Ville e Villini

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2700	L	8,3	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1900	2500	L	7,8	10,8	L
Box	NORMALE	1300	1700	L	6,3	8,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2200	3100	L	9	12,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)





**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul  
servizio ricevuto premendo su  
uno dei simboli colorati**

---

[Torna alla pagina di ricerca](#)

## **Descrizione dettagliata del bene**

L'immobile sito in Fiumicino, in località Fregene, in Via Cervia 58 appare in discrete condizioni, ed è così composto:

Piano terra: Soggiorno, cucina, lavanderia, bagno, locale tecnico e corte comune;

Piano primo: 3 camere, guardaroba, 2 bagni, disimpegno, balcone;

Secondo piano: guardaroba, ripostiglio, studio e bagno.

La proprietà è di circa 195,36 mq lordi commerciali (distribuiti sui 3 piani).

L'immobile esternamente presenta una tinteggiatura di colore marrone chiaro graffiata.

La porta di accesso è in legno.

Al piano terra è presente la stessa pavimentazione in tutti gli ambienti, cotto di colore marrone (25x25), fatta eccezione del bagno, nella quale è presente una pavimentazione in ceramica bianca puntinata di nero e grigio (20x30). I rivestimenti del bagno, alti 2,10 m, sono in ceramica bianca puntinata di nero e grigio (20x30). Il pavimento del bagno è parzialmente rotto. Sono presenti i seguenti sanitari di colore bianco: piatto doccia, lavabo, bidet, wc.

I rivestimenti della cucina, alti 2,00 m, sono bianchi (9x9). Dalla portafinestra della cucina è possibile accedere alla corte comune, per raggiungere il locale tecnico, nella quale è posizionata la caldaia a gasolio da 27,2 kW, matricola 3502287900, a.c. 2005, per i soli riscaldamenti.

Nella lavanderia, con rivestimenti alti 2,20m di colore bianco (20x20), è presente il boiler a servizio del piano terra, il quale risulta essere rotto.

I pavimenti del soggiorno e della lavanderia sono parzialmente rotti.

Nel soggiorno è presente un grande camino (dim. 1,75x0,90 h=1,40m).

Tutte le finestre del piano terra sono in legno bianco all'inglese con vetrocamera e con persiane in legno marroni.

Tutte le pareti del piano terra sono tinteggiate di bianco.

I radiatori sono presenti in tutti gli ambienti.

Dal soggiorno, tramite scala ad L in marmo di colore marrone chiaro si raggiunge il primo piano (larghezza scala 86 cm).

La pavimentazione di tutti gli ambienti del primo piano, fatta eccezione per i bagni, è in parquet posto a spina di pesce. Il parquet è rovinato in corrispondenza delle portefinestre delle camere da letto.

Tutte le finestre del piano primo sono in legno bianco all'inglese con vetrocamera e con persiane in legno marroni.

Tutte le pareti del piano primo sono tinteggiate di bianco.

Il primo bagno, con pavimenti e rivestimenti di colore celeste (25x20), ha il bidet ed il wc di colore bianco, mentre il lavabo è di colore beige chiaro. La doccia è a pavimento.

Il secondo bagno, con pavimenti e rivestimenti bianchi (20x33), con greca (5 cm) di colore argento, ha i seguenti sanitari in porcellana bianca: vasca, wc, bidet, lavabo.

Il balcone sulla quale affacciano 2 camere, largo 60cm, è pavimentato con piastrelle in ceramica (20x10), di colore marrone chiaro ed ha parapetto in muratura alto 98 cm.

I radiatori sono presenti in tutti gli ambienti.

Dal guardaroba del piano primo è possibile accedere al sottotetto tramite scala in legno e metallo larga 70cm. L'altezza massima del sottotetto è di 2,50m, mentre quella minima è pari a 1,30m.

La pavimentazione di tutti gli ambienti del sottotetto, fatta eccezione per il bagno, è in parquet posto a spina di pesce (5x26).

Tutte le finestre del sottotetto sono in legno bianco all'inglese con vetrocamera.

Sono presenti armadi a muro che contengono il boiler a servizio del primo e del secondo piano.

Il bagno, con pavimenti e rivestimenti di colore bianco (20x20), ha i seguenti sanitari in porcellana bianca. Piatto doccia, lavabo, wc e bidet.

L'immobile è provvisto dei normali impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico, fognario, telefonico, impianto autonomo di riscaldamento e boiler per l'acqua calda sanitaria. Si precisa che al momento del sopralluogo il boiler a servizio del piano terra era non funzionante).

Dati catastali

Il bene è censito al N.C.E.U. al comune di Fiumicino come segue:

foglio 700, particella 18, subalterno 502, categoria A/4, 11,5 vani, rendita 1.217,55 €.



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici**

**Esecuzione Immobiliare**

Contro

Procedimento n. 183/2015

**INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato ing. Maura Battilocchio  
Iscritta all'Albo della Provincia di Roma al n. 28580

## Premessa

La sottoscritta Ing. Maura Battilocchio, nata a Roma il 23.10.1979, residente a Civitavecchia in Via Traiana n° 49C, C.F. BTTMRA79R63H501Q, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma e provincia al n° 28580 e CTU del Tribunale di Civitavecchia, è stata nominata esperto nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe.

Durante l'udienza del 22/06/2018 il Giudice dell'esecuzione rilevata la necessità di reperire l'originario permesso di costruire per verificare la regolarità urbanistica del bene per il completamento della perizia, ha onerato i creditori di identificare i dati indicati nella nota del Comune di Roma del 05.03.2018 allegato G della perizia, ed ha fissato la data per la nuova udienza al 14/02/2019 ore 10.30.

## Integrazione

In data 30/07/2018 i creditori procedenti mi hanno informata via pec che la documentazione necessaria per il completamento della perizia era inesistente; in data 12/11/2018 mi hanno inviato tramite pec la documentazione catastale reperita riferita a Roma, località Fregene, Via Cervia.

Si precisa che i documenti forniti non consentono di modificare la relazione e la valutazione già consegnata.

Si allegano le email intercorse con i creditori e la documentazione catastale fornita.

**Civitavecchia, lì 14-01-2019**

IL C.T.U.  
Ing. Maura Battilocchio