

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E. 283/2019

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Vigorito

Custode Giudiziario: Avv. Cristina Albano

C.T.U.: Arch. Maria Teresa Trapani

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
relativa alla stima di beni immobili
Allegato 3

Versione perizia con protezione dati personali

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

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 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 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.

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

- 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;

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

- 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:**

La sottoscritta architetto Maria Teresa Trapani con studio in Fregene (RM) via Lericci n.66, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 7601

- in data 2020 veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 283/2019
- in data 13/10/2020 depositava l'accettazione dell'incarico conferitole e prestava il giuramento di rito

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	13.10.2020	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	11.11.2020	Consultazione fascicolo	
	Deposito perizia	10.11.2021		
SISTER (Telematico)	Catasto	12.01.2021	Visura catastale	Allegato 6
		27.01.2021		
		10.11.2021		
		10.02.2021		
	27.04.2021	Planimetria catastale Estratto di mappa		
Pubblicità Immobiliare	08.11.2021	Ispezione ipotecaria	Allegato 11	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	05.06.2021		Allegato 7
REGIONE LAZIO				
ACCESSO AGLI ATTI				

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Area Edilizia e TPL	Richiesta accesso in data 08.02.2021 prot.18849 per visura dei fascicoli: Permesso di Costruire n.138/2005 del 11.08.05 variante DIA prot.27228 del 2.05.05, progetto prot.30808 del 19.05.05 DIA prot.30807 del 19.05.05 per la demolizione del vecchio fabbricato. Certificato di abitabilità prot. 70617 del 16.11.2006.		Allegato 7
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Richiesto certificato esistenza/assenza diritti demaniali e usi civici il 18.05.2021 protocollo n 73553		Allegato 7
AGENZIA ENTRATE	Catasto	planimetria richiesta in data 10.02.2021 visura storica richiesta in data 12.01.2021 e 27.01.2021 estratto foglio di mappa richiesto in data 27.04.2021 visura storica in data 10.11.2021		Allegato 6
	Pubblicità Immobiliare	Ispezione Ipotecaria		Allegato 11
	Locazioni	-----		
ANAGRAFE	Comune Fiumicino	Richiesto e ritirato certificato di Stato Civile in data 7.10.2021		Allegato 10
	Comune Roma	Richiesto certificato di Matrimonio in data 7.10.2021 con pec Anagrafe di Roma e allo sportello del XIII Municipio di Roma		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Richiesto all' Archivio Notarile di Roma: Atto di compravendita Notaio dr. Anderlini Leonello del 23.11.2006 Rep.56160/33561 Trascritto il 25.11.2006 ai nn. 78740/46259 alla Conservatoria di Roma 2		Allegato 8
	Atto Ultraventennale	Richiesto all' Archivio Notarile di Roma: atto di compravendita Notaio dr. Armati Paolo di Ladispoli del 31.05.2005 Trascritto il 30.06.2005 al n. 24502 a Roma 2		Allegato 9
		Richiesto all' Archivio Notarile di Roma: Atto di compravendita del Notaio dr. Vitti Clorindo di Roma del 3.11.81 Rep. 56555 Trascritto il 12.11.1981 al n. 56555 a Roma 1		Allegato 9
		Richiesto all' Archivio Notarile di Roma: atto di compravendita Notaio dr. De Martino Achille del 14.12.1978 Rep. 64065/10713 Trascritto il 16.12.1978 al n. 49791 a Roma 1		Allegato 9
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
FIUMICINO LOCALITÀ ARANOVA	Sopralluogo	11.02.2021 ore 11.00/13.30	Positivo	
FIUMICINO COMUNE	Accesso Ufficio tecnico	16.03.2021 Ore 9.30/12.00	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	12.04.2021 rinvia al 22.11.2021 ore 12.00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE		-----		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		no	
	Assegnazione della casa coniugale		no	

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

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019**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			x	
Certificato notarile	Relazione ipocatastale redatta in data 31 gennaio 2020 dal Notaio in Roma dott. Di Zillo Alessandro	31 gennaio 2020		
Segnalazioni al Giudice: //				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile sito in via Perdasdefogu snc – Aranova - Comune di Fiumicino (Rm)

- Appartamento piano seminterrato, terra e primo, int. F. Identificato al catasto fabbricati del medesimo comune al F. 313, particella 2169, sub 17 - 18 graffiati, z.c. 1, categ. A/7, Classe 4, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale 68 mq. e totale escluse aree scoperte 68 mq., rendita Euro 524,20, intestato a:

- ██████ nata a ██████ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████.
- ██████ nato a ██████ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████

- Garage piano seminterrato. Identificato al catasto fabbricati del medesimo comune al F. 313, particella 2169, sub 19, z.c. 1, categ. C/6, Classe 12, consistenza 42 mq., Superficie catastale totale 42 mq., rendita Euro 169,19, intestato a:

- ██████. nata a ██████. proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████.
- ██████. nato a ██████ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████

IPOTECHE:

si precisa che il bene pignorato risulta al ventennio libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

a tutto il giorno 30.01.2020, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risulta di proprietà:

- per la quota di ½ ██████ nato a ██████ (soggetto esecutato)
- per la quota di ½ ██████. nata a ██████. (comproprietaria in comunione dei beni)

Ipoteca volontaria iscritta al n.19226 del 25.11.2006 per Euro 231.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 153.440,00 da ammortizzare in anni 30 a forza di atto di mutuo a rogito del notaio Anderlini Leonello del 23.11.2006 ed a favore di ██████, elettivamente domiciliata in ██████, Piazza ██████ contro: ██████, come sopra generalizzato e ██████, come sopra generalizzata, coniugi in regime di comunione legale dei beni;
detta ipoteca grava sugli immobili in oggetto per la piena proprietà di ██████ e ██████ per ½ ciascuno in comunione beni.

PIGNORAMENTI:

Verbale di pignoramento immobile:

- TR. n. 2962 del 30.01.2020, portante verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale Civile di Roma in data 28.10.2019, Rep. n.3164/2019, a favore della ██████ con sede in ██████, codice fiscale ██████, contro i signori ██████ e ██████, gravante, per l'intera piena proprietà in regime di comunione legale, su:

*immobili in descrizione:

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

<p>SI PRECISA IN NOTA: Verbale di pignoramento immobili in rettifica al precedente trascritto in data 10.12.2019 al numero 43010 del registro particolare che deve intendersi contro entrambi i coniugi in comunione legale – [REDACTED] debitore e [REDACTED] comproprietaria non debitrice;</p> <p>- TR. n. 43010 del 10.12.2019, portante verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale Civile di Roma in data 28.10.2019, Rep. n.3164/2019, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED], gravante, per l'intera piena proprietà in regime in comunione legale, su:</p> <p>*immobili in descrizione:</p> <p>SI PRECISA IN NOTA: Pignoramento sugli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] (debitore) in comunione legale con la signora [REDACTED];</p> <p>- TR n. 28158 del 23.07.2005, portante obbligo edilizio per atto a rogito Notaio Leonello Anderlini di Roma in data 19.07.2005, Rep. n. 52984, a favore del Comune di Fiumicino, contro la "[REDACTED]", con sede in Fiumicino, relativamente a immobili in Comune di FIUMICINO, via Austis e precisamente:</p> <p>*terreno al Catasto Terreni al fg.313, p.lla 955.</p> <p>La "[REDACTED]" si obbliga a vincolare il terreno di mq.2.250 circa di sua proprietà al servizio della progettata costruzione.</p>
SEQUESTRI: //
DOMANDE GIUDIZIALI: //
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: //
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) //

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<p>Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso i competenti uffici, per l'immobile di cui trattasi risulta il seguente quadro della provenienza al ventennio</p> <p>- Al sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, il diritto di proprietà pari a ½ ed alla signora [REDACTED] come sopra generalizzata, il diritto di proprietà pari a ½ sui beni immobili oggetto della presente procedura è pervenuto per acquisto dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED], con Atto di compravendita a rogito Notaio dr. Leonello Anderlini del 23.11.2006 Rep.56160/33561, trascritto a Roma 2 il 25.11.2006 al n. 46259</p>	Allegato 8
<p>PROVENIENZA:</p> <p>La proprietà del bene in precedenza era pervenuta a:</p> <p>- alla [REDACTED], sopra generalizzata con atto del Notaio dr. Armati Paolo di Ladispoli del 31.05.2005 Trascritto il 30.06.2005 al n. 24502 a Roma 2 per trasferimento del terreno e del preesistente fabbricato dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e dalla signora [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni</p> <p>- ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, con atto a rogito del Notaio dr. Vitti Clorindo di Roma del 3.11.81 Rep. 56555 Trascritto il 12.11.1981 al n. 56555 a Roma 1 per trasferimento della quota di ½ del terreno agricolo dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]</p> <p>- ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, e [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati con atto a rogito del Notaio dr. De Martino Achille del 14.12.1978 Rep. 64065/10713 Trascritto il 16.12.1978 al n. 49791 a Roma 1, per trasferimento del terreno dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED]</p>	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: //	

Quesito 1.E)

<p>-e1 – Certificato di Stato Civile:</p> <p>richiesto all'Anagrafe del Comune di Fiumicino il 7.10.2021 e ritirato lo stesso giorno</p>
<p>-e2 – Certificato di matrimonio:</p>

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

richiesto in data 7.10.2021 al Comune di Roma in quanto risulta ivi sposato il 14.10.1995 e non pervenuto richiesto nuovamente e ritirato il 26.10.2021 al XIII Municipio del Comune di Roma

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

Immobile n.1 e n.2	Appartamento e box auto facente parte di un edificio ad uso residenziale composto di più unità - tipologia a schiera							
COMUNE	Fiumicino - Località Aranova (Rm)							
VIA / CIVICO	Via Perdasdefogu nn.2/4 angolo via Austis							
PIANO/INTERNO	Piano Seminterrato, Terra e Primo villino F							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano Terra							
	soggiorno						mq. 18.78	
	disimpegno						mq. 2.14	
	bagno						mq. 4.32	
	letto						mq. 12.02	
	Cucina (superficie totale mq.5.52, superficie da ampliamento in demolizione mq. 1.34)						mq. 4.18	
	Piano Primo							
	Stanza						mq. 14.70	
	Bagno						mq.3.69	
	Piano Seminterrato							
	Disimpegno						mq. 1.80	
	Stanza						mq. 14.59	
	ripostiglio						mq.2.32	
	Bagno						mq.5.50	
	Sala						mq.48.73	
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE al netto delle superfici da demolire						mq.132.77	
	Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra portico comprensivo della superficie stamponata						mq.26.40	
	Piano terra terrazzino comprensivo della superficie stamponata						mq.4.86	
	Piano primo stenditoio/balcone						mq.5.15	
	Aree esterne, giardino, rampa						mq.316.00	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Planimetrie Rilievo e Confronti allegato n. 1				
				Documentazione Fotografica allegato n. 2				
CONFINI								
L'immobile n.1 - appartamento - confina con sub 20 e sub 21, via Perdasdefogu e via Austis								
L'immobile n.2 - box/garage - confina con sub 22 e sub17								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Immobile n.1 – Appartamento								
Foglio	Parti cella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
313	2169	17 graffata 18	1	A/7	4	3.5 vani	Totale: 68 mq Totale escluse aree scoperte: 68 mq	€524,20
Indirizzo: Via Perdasdefogu SNC piano: S1-T-1 interno: F								
Immobile n.2 – Box/garage								

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

313	2169	19	1	C/6	12	42 mq.	Totale: 42 mq.	Euro 169,19
-----	------	----	---	-----	----	--------	----------------	-------------

Indirizzo: Via Perdasdefogu SNC piano: S1

CARATTERISTICHE INTERNE

Oggetto della presente stima è un villino ad abitazione, contraddistinto dal numero di interno F, facente parte di un edificio con tipologia a schiera che si compone di due piani fuori terra e un piano seminterrato con giardino esclusivo.

Nel progetto di costruzione era previsto che: l'appartamento si sviluppasse al solo piano terra, rialzato di un metro rispetto al piano strada; il piano primo fosse adibito a servizi, lavatoio essiccatoio e stenditoio e il piano seminterrato a cantine e garage.

Nello stato attuale l'immobile si presenta interamente ad abitazione; il piano terra è composto di soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno e cucina, con portico, terrazzino e giardino; il piano primo di camera da letto con armadio a muro, bagno e balcone; il piano seminterrato di una grande sala, disimpegno, stanza adibita a camera letto, ripostiglio e bagno. I tre livelli sono collegati internamente da una scala in legno.

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione e le finiture sono di buona fattura, tuttavia gli ambienti posti al piano primo ed al piano seminterrato, nonché la cucina al piano terra non rispettano i requisiti minimi per l'abitabilità e pertanto non possono essere considerati residenziali anche se utilizzati come tali. Gli ambienti al piano seminterrato hanno finestre alte a vasistas, a bocca di lupo e dimensioni tali da non garantire il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal regolamento igienico/sanitario; gli ambienti al piano primo hanno altezza inferiore alla minima prevista dallo stesso regolamento.

I pavimenti sono realizzati con grandi piastrelle quadrate colore cotto chiaro in quasi tutti gli ambienti; i pavimenti dei bagni sono rifiniti con piastrelle di ceramica e le pareti sono ugualmente rivestite con piastrelle di ceramica di colori diversi montate a disegno con greca decorata; nella cucina alcune pareti sono rivestite con piastrelle 10x10. Alcuni ambienti hanno porte in legno a battente, altri a soffietto, la porta di ingresso è blindata; gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, persiane e sono provvisti di grate in ferro; nel soggiorno, per aumentare la luce naturale è stato messo del vetrocemento in prossimità della porta di ingresso.

Lo spazio esterno su diverse quote è parte pavimentato e parte a giardino. Il portico, il terrazzino e i camminamenti sono rifiniti con piastrelle rettangolari in gres e la rampa di accesso al piano seminterrato nonché l'ingresso alla proprietà sono in bullettonato di porfido. Nel giardino sono presenti diverse essenze arboree.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento autonomo ma sprovvisto di caldaia e attualmente non utilizzato; il riscaldamento ed il raffrescamento avvengono con condizionatori.
- caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria
- impianto elettrico sottotraccia dotato di salvavita

gli impianti idrico e idrico-sanitario sono allacciati alle reti comunali

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il fabbricato in cui è situato l'immobile oggetto della presente relazione è composto di 3 villini e fa parte di un progetto che comprende complessivamente otto unità ad abitazione su due schiere separate. L'edificio si sviluppa su tre livelli e il villino è parte terminale della schiera più piccola posta ad angolo fra via Perdasdefogu, via Austis e una strada privata.

La struttura è in cemento armato con copertura piana e bordo perimetrale con manto di tegole portoghesi in cotto, i muretti dei parapetti dei balconi sono finiti con copertine in travertino; le coperture del portico, del locale accessorio e gli aggetti sono inclinati e rivestiti con tegole portoghesi in cotto; i muri che delimitano la proprietà sono in cemento armato, le facciate esterne sono intonacate e tingeggiate di colore giallo chiaro e presentano dei riquadri intorno alle finestre e gli aggetti dei solai di colore grigio, tutti gli infissi esterni sono dotati di persiane in legno di colore scuro ad eccezione delle finestre del piano seminterrato e grate in ferro.

Esternamente il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione, ad eccezione di alcune macchie e scrostature rilevate prevalentemente sui muri di confine e di contenimento della scala esterna.

La recinzione esterna è realizzata con muretto in cemento armato con copertina in travertino e ringhiera, i cancelli e le ringhiere sono in ferro colore antracite.

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

Quesito 2.B)

Ai sensi del Art. 10 D.P.R. 633/1972, modificato dal D.L.22.6.2012 n. 83 art.9, si ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad IVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Confrontando la situazione catastale dell'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con lo stato dei luoghi si riscontra l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare.

Quindi risulta conformità fra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione del numero civico per il quale è stata chiesta variazione in catasto in data 18.10.2021.

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

//

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobili in via Perdasdefogu nn.2/4:

- abitazione – sub 17
- garage - sub 19

Nel catasto il numero civico non è specificato, è indicato snc sia per l'appartamento che per il garage; si è quindi proceduto alla variazione catastale per i numeri civici che risultano essere 2 e 4 come da atto di compravendita.

Confrontando le planimetrie depositate in catasto il 7.07.2006 con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo il 12.02.2021, si rilevano difformità sui tre livelli.

Le planimetrie catastali rispettano il progetto depositato:

sub 17 - abitazione al piano terra con cantine al piano seminterrato e servizi al piano primo (indicato in planimetria piano secondo)

sub 19 - garage al piano seminterrato

Premesso che nello stato di fatto il villino risulta interamente ad abitazione, privo del garage e dei locali di servizio, si analizzano a seguire le difformità riscontrate:

sub 17 – abitazione:

- al piano terra è rappresentato l'angolo cottura nel salone e la porta di ingresso al bagno è traslata; apertura di una porta che dal salone conduce al locale accessorio adibito a cucina; ampliamento del locale accessorio sui due lati corti; trasformazione di una porta di accesso in finestra dal portico verso l'accessorio; sostituzione di un tratto di muro con vetrocemento su una delle pareti esterne della sala.
- al piano primo, catastalmente identificato come lavatoio/essiccatoio, le tramezzature coincidono con quelle rilevate ma è stato ricavato un bagno.
- al piano seminterrato, catastalmente identificato come cantina, è stato demolito il tramezzo che separa il garage dalle cantine; demolizione del tratto di tramezzo fronte scala; creazione di un disimpegno, camera, ripostiglio e bagno con nuove tramezzature; modifica delle due finestre esistenti.

Sub 19 - garage

- il garage è rappresentato come unico ambiente più grande (demolizione dei tramezzi e collegato alle cantine ed alla scala interna); risulta inoltre modificata la porta di ingresso dall'esterno ed è stata aperta una seconda finestra.

Risultano infine alcune difformità nello spazio esterno:

- la posizione dei due cancelli di accesso sul muro di cinta da via Perdasdefogu, la posizione delle scale di accesso al portico e al terrazzino, la posizione di alcuni muretti di contenimento che delimitano le aree del giardino e del muro di cinta che delimita la proprietà sulle strade fra via perdasdefogu/via austis e fra via Austis/strada privata.

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

Per quanto concerne le rilevate difformità si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità.

In questa sede non si procede a rettifica catastale, in quanto, il futuro eventuale acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento del Catasto dopo aver regolarizzato la situazione dal punto di vista urbanistico; per la presentazione della variazione catastale all'agenzia del Territorio, planimetrie e tipo mappale, dovranno essere considerate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica che ammontano circa a euro 1.800.00.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile in Fiumicino Località Aranova, via Perdasdefogu nn. 2/4 - Estratto Foglio Mappa Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali scala 1:2000. F. 313 Allegato A, particella 2169. Acquisito il 27.04.2021

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

P.R.G. di Fiumicino zona "O" di PRG – PPE Aranova zona "B" sottozona "B3a"

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Fiumicino in data 08.02.2021 prot.18849 per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti la proprietà, al fine di accertarne la conformità si evince che per la stessa sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.292/S/2005 del 3.05.2005
- DIA prot.30807 del 19.05.05 per la demolizione di un edificio residenziale e realizzazione di muri di recinzione immobile in Aranova, via Austis n.246 angolo via Perdasdefogu.
- Permesso di Costruire n.138/2005 del 11.08.05 rilasciato dal Comune di Fiumicino per la Realizzazione di villini a schiera (n.8 abitazioni), in località Aranova via Austis angolo via Perdasdefogu snc. su progetto prot.30808 del 19.05.05. Il 4.08.2005 vengono presentati Nuovi Tipi con prot. 48896.
- DIA prot.27228 del 2.05.2006 (nell'atto di proprietà è indicato erroneamente l'anno 2005 invece che 2006) per Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.138 del 2005
- Certificato di uso e agibilità n.17/AG/2007 in data 05.04.2007 su richiesta inoltrata con prot.70617 del 16.11.2006.

Fra i documenti depositati in Comune c'è l'atto d'obbligo Notaio Anderlini del 19 luglio 2005 Rep.n.52984 Racc.n.31499 nel quale, oltre altri obblighi, i comparenti si obbligano "a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e seminterrato, al servizio dell'edificio.."

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Per gli immobili oggetto della presente perizia è stato rilasciato il:

Certificato di agibilità n. 17/AG/2007 il 05/04/2007

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobili in via Perdasdefogu nn.2/4 – Comune di Fiumicino Località Aranova (Rm)

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

Ponendo a confronto lo stato dei luoghi con la documentazione acquisita si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate fra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo sono quelle elencate e descritte nel precedente punto 3B e in sintesi consistono:

- aumento di superficie del locale accessorio al piano terra di mq. 1,52.
- cambio di destinazione d'uso al piano terra del locale accessorio in cucina (da ripristinare)
- cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato, parte da garage ad abitazione e parte da cantina ad abitazione (da ripristinare)
- cambio di destinazione d'uso del piano primo da servizi ad abitazione (da ripristinare)
- modifiche interne ed esterne e differente posizione di alcune finestre nel piano seminterrato e nel piano terra

Rilevato quanto sopra l'unità immobiliare risulta **NON CONFORME ED ILLEGITTIMA** dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Sanabilità:

posto che il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da garage ad abitazione comporta l'assegnazione a diversa categoria funzionale e, come si evince dai permessi costruire del 2005 e 2006, risulta successivo alla Legge 24/11/2003, ultima Legge in materia di condono edilizio, quindi non sanabili

posto che il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina ad abitazione, del piano sottotetto da servizi ad abitazione e del locale accessorio al piano terra, come si evince dai permessi costruire del 2005 e 2006, risultano successivi alla Legge 24/11/2003, ultima Legge in materia di condono edilizio e quindi non sanabili poiché comportano aumento di superficie utile

posto che l'ampliamento del locale accessorio è di mq.1,52 e quindi maggiore del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, come si evince dai permessi di costruire del 2005 e 2006 (mancato rispetto dei parametri delle singole unità immobiliari non costituiscono violazione edilizia se contenute entro il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo)

Ne deriva che le opere che hanno comportato il cambio di destinazione d'uso ad oggi non sono sanabili e che le opere di ampliamento del locale accessorio, che hanno comportato un aumento di superficie superiore al 2%, devono essere demolite.

Si dovrà quindi procedere a ripristinare lo stato legittimo dell'immobile:

- piano seminterrato: ricostruzione della tamponatura per separare il locale garage dall'abitazione e ripristino della porta tagliafuoco di comunicazione; demolizione parziale del muro esterno per ricostituire l'accesso carrabile al garage; ripristino dei locali cantina
- piano terra: ripristino a locale accessorio con demolizione delle parti ampliate; ripristino dell'angolo cottura nel soggiorno
- piano primo ripristino a locali servizio

Le variazioni interne ed esterne e la modifica dei prospetti potranno essere regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di procedura SCIA in sanatoria, da parte del futuro proprietario, entro il termine di 120 giorni dall'assegnazione dell'immobile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Le spese per la definizione delle pratiche che comprendono oblazione fissa più la sanzione pecuniaria amministrativa pari al doppio del costo di costruzione e il costo di costruzione, i diritti di segreteria e gli oneri tecnici ammontano a Euro 3.800,00.

Per le demolizioni e il ripristino dello stato legittimo i costi necessari ammontano ad euro 9.000

Il totale dei costi è quindi dato da Euro 3.800+9.000 = Euro 12.800 totale complessivo

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		x
<i>Vincolo storico:</i>		x

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		<i>x</i>
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		<i>x</i>

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: //</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: //</i>
<i>Spese condominiali: //</i>
<i>Altro: Non c'è condominio</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Certificato esistenza/assenza diritti demaniali e usi civici richiesto il 18.05.2021 protocollo n 73553 e rilasciato il 19.05.2021 protocollo n.73916.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobili in via Perdasdefogu nn.2/4 int. F – Comune di Fiumicino Località Aranova (Rm)	x	Utilizzato come residenza/prima casa
La proprietà è da ritenersi libera da un punto di vista estimativo		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile in via Perdasdefogu nn.2/4 int.F Comune di Fiumicino (Rm) Località Aranova	██████████ 1/2 ██████████ 1/2	Il titolo legittimante il possesso dei beni in oggetto è un Atto di Compravendita del Notaio dr. Leonello Anderlini del 23.11.2006 Rep. 56160 Raccolta 33561 trascritto il 25.11.2006 ai nn. 78740/46259 alla Conservatoria di Roma 2 – data anteriore al pignoramento	Verbale di pignoramento immobile trascritto in data 10.12.2019 al n. 43010 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia. Atto giudiziario in data 28.10.2019 rep. n. 3164/2019 emesso da Tribunale di Civitavecchia a favore di ██████████ contro ██████████ per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale e successiva rettifica del 30.01.2020 n. 2962 contro i signori ██████████ debitore e ██████████ comproprietaria, nata a ██████████ gravante per l'intera piena proprietà in regime di comunione legale. Immobili in Comune di Fiumicino località Aranova - Immobile F.313 particella 2169 sub 17 e 18 graffiati categ. A7 abitazione e sub 19 categ. C6 garage

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

sulla proprietà non risulta pendente alcun contratto di locazione				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

Atti privati	-----	-----		
Contratti di locazione	Sulla proprietà non risulta pendente contratto di locazione	-----		

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

L'immobile in oggetto non risulta fra i casi previsti dal presente quesito

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

//

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		Atto di pignoramento notificato al signor Sonetto Vincenzo il		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Via Perdasdefogu nn.2/4 int.F – Comune di Fiumicino Località Aranova (Rm)		F.313, particella 2169, sub 17 graffato 18 F.313, particella 2169, sub 19	½	Atto di compravendita Notaio dr. Leonello Anderlini del 23.11.2006 Rep.56160 Racc.33561, Trascritto il 25.11.2006 ai nn. 78740/46259

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Stante le caratteristiche si ritiene che i beni pignorati non siano divisibili in natura
Lotto unico di vendita

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: viste le caratteristiche dei beni si ritiene di dar luogo ad un unico lotto di vendita

9. STIMA**10.****Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

- Superficie commerciale**

Immobile n.1 e n.2 appartamento in via Perdasdefogu nn.2/4 int.F - Località Aranova Comune di Fiumicino (Rm) Piano seminterrato, piano terra e piano primo		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 45.10 al netto delle superfici oggetto di cambio destinazione d'uso	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 45.10
Accessori	balconi	mq 12.30	mq 12.30x30%= 3.69	mq 3.69
	portico	mq 27.70	mq 25.00x30%= 7.50 mq. 2.70x10%=0.27	mq 7.77
	locale accessorio	mq. 5.60	mq. 5.60x50%= 2.80	mq 2.80
	cantine	mq. 41.52	mq. 41.52x50%= 20.76	mq 20.76
	lavatoio/essiccatoio	mq. 24.07	mq. 24.07x50%= 12.03	mq 12.03

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

	area esterna scoperta corte e giardino	mq 316.00	mq. 45.10x10% = 4.51 mq. 270.90x 2% = 5,41	mq 9.92
	box auto al servizio diretto dell'abitazione	mq. 41.47	mq. 41.47x50%= 20.73	mq 20.73
			Superficie commerciale	mq 122.08
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Riferimento OMI – Banca dati quotazione immobiliare: Fiumicino – Fascia E - Aranova Zona OMI E/2 – microzona 0 Valori di Mercato semestre 2020/2 – Elaborazioni del 6.10.2021 Borsino Immobiliare Valori di mercato locali				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobili n.1 e n.2	Val. locali	Min.1.200 ÷ Max.1.800	€/mq 1.500	€/mq 1.756,00
	OMI	Min.1.600 ÷ Max.2.400	€/mq 2.000	
	BI	Min. 1.476.68 ÷ Max. 2.060,72	€/mq 1.768.70	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
In considerazione dello stato oggettivo rilevato in sito, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile complessivamente in buono stato di manutenzione, si adotta il coefficiente correttivo pari al 5% del valore di mercato: €/mq. 1.756,00-5%= 1.668				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		mq	€/mq	Valore di mercato
Immobili n.1 e n.2 appartamento in Aranova – Comune di Fiumicino (Rm) via Perdasdefogu nn. 2 e 4 – interno F piano seminterrato, terra e primo		122.08	1.668	€203.629
Valore di Mercato in cifra tonda				€203.600
- Detrazione per sanatoria edilizia				
Immobili in Aranova – Comune di Fiumicino (Rm) via Perdasdefogu nn. 2 e 4 – int. F, piano seminterrato, terra e primo				
Costo Regolarizzazione abuso				€3.800.00
- Altri tipi di detrazione -				
Variazione catastale				€1.800.00
Ripristino stato dei luoghi				€9.000.00
- Stima del valore di mercato				
Valore di mercato detratto: costo sanatoria, variazione catastale, ripristino stato dei luoghi				
Immobili in	€		Euro/00	
Aranova – Comune di Fiumicino (Rm) via Perdasdefogu nn. 2 e 4 – int. F, piano seminterrato, terra e primo	€203.6000			

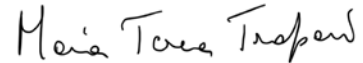
Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

Totale	203.600- (3.800+1.800+9.000)	€189.000 (centoottantanovemila)
---------------	------------------------------	--------------------------------------------------

La presente relazione viene trasmessa alle parti per posta elettronica per presa visione. Provvederò ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire alla sottoscritta nel termine perentorio di 15 giorni prima della data fissata per l'udienza.

Fiumicino, 21.10.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maria Teresa Trapani



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Allegati:

Allegato 2 – Documentazione fotografica

Fiumicino, 21.10.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maria Teresa Trapani



Relazione peritale con allegata documentazione fotografica inviata in data 22.10.2021 alle parti in causa per presa visione. Non essendo pervenute osservazioni, la presente relazione completa di tutti gli allegati viene trasmessa, in formato elettronico, al Tribunale Civile di Civitavecchia in data odierna.

Rileggendo la perizia, mi sono accorta di aver erroneamente indicato il numero delle unità che compongono il fabbricato e descritto la forma della copertura; rimetto la presente relazione corretta.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Maria Teresa Trapani

Allegati:

ALLEGATO 1 – Elaborati tecnici

ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 3 – Versione della perizia con protezione dei dati personali

ALLEGATO 4 – Foglio riassuntivo identificativi catastali

ALLEGATO 5 – Descrizione del bene

ALLEGATO 6 - Documentazione catastale

ALLEGATO 7 – Documentazione urbanistica

ALLEGATO 8 – Atto di proprietà a rogito Notaio dr. Leonello Anderlini

ALLEGATO 9 – Atto di provenienza

Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 283/2019

ALLEGATO 10 - Certificati anagrafici acquisiti

ALLEGATO 11 – Ispezione ipotecaria del 08.11.2021

Fiumicino, 10.11.2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maria Teresa Trapani